

Примерная форма

ДОГОВОР № _____
аренды капитальных строений (зданий, сооружений),
изолированных помещений, машино-мест, их частей,
находящихся в республиканской собственности

_____ ” ____ “ _____ 20__ г.
(место заключения договора)

(наименование юридического лица)
именуемый(ое) в дальнейшем ”Арендодатель“, в лице _____
(должность)

(фамилия, собственное имя, отчество)
действующего на основании _____
(документ, подтверждающий полномочия)

с одной стороны, и _____
(наименование юридического лица,

фамилия, собственное имя, отчество индивидуального предпринимателя, физического лица)
именуемый(ое) в дальнейшем ”Арендатор“, в лице _____
(должность,

фамилия, собственное имя, отчество)
действующего на основании _____
(документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ГЛАВА 1
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во
временное возмездное владение и пользование

(капитальное строение (здание, сооружение),

изолированное помещение, машино-место, их часть)
расположенное по адресу: _____
_____ и которое
представляет собой _____
(наименование, арендуемая площадь

_____ и другие признаки, позволяющие определенно установить имущество)
(далее – имущество).

Имущество передается в аренду по результатам проведения аукциона по продаже права заключения договоров аренды _____
(дата проведения аукциона)(указывается в случае его проведения).

План (выкопировка из технического паспорта) имущества (при его наличии) либо акт обмера помещений, их частей прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

2. При сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей Арендатору предоставляется право подъезда и прохода к имуществу.

3. Имущество передается Арендатору для использования его

_____ (указывается назначение использования)

4. Оценочная стоимость имущества на _____ (дата)
составляет _____ рублей.

5. На дату передачи в аренду имущество не имеет (имеет) обременения (ограничения)

_____ (указать)

ГЛАВА 2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6. Арендодатель обязан:

6.1. передать имущество Арендатору в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями;

6.2. производить за свой счет капитальный ремонт имущества, переданного Арендатору;

6.3. в случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению и в установленном порядке принимать меры о возмещении ущерба, причиненного ему аварией, если ущерб причинен по вине Арендатора;

6.4. обслуживать приборы сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором по сданному в аренду имуществу.

В случае отсутствия доступа к указанному в настоящем подпункте оборудованию по вине Арендатора Арендодатель не несет ответственность за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления;

6.5. не вмешиваться в деятельность Арендатора;

6.6. доводить до сведения Арендатора требования пропускного режима, который необходимо соблюдать при пользовании имуществом;

6.7. по окончании срока аренды принять имущество от Арендатора по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон настоящего договора и заверенному печатями, в том состоянии, в котором он его предоставил, с учетом нормального износа (в состоянии, обусловленном настоящим договором, если это состояние определено договором);

6.8. при намерении продолжить сдачу в аренду имущества по окончании срока аренды по настоящему договору обеспечить возможность реализации Арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по настоящему договору, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях с другими лицами в порядке, установленном настоящим договором;

6.9. _____
(иные обязанности, не противоречащие законодательству)

7. Арендатор обязан:

7.1. принять имущество в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями;

7.2. вносить арендную плату в сроки, указанные в пункте 13 настоящего договора;

7.3. использовать имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 3 настоящего договора;

7.4. содержать и эксплуатировать имущество в соответствии с техническими условиями, санитарными нормами, нормами и правилами пожарной безопасности, иными нормами и правилами, установленными для эксплуатации имущества, производить за свой счет его текущий ремонт;

7.5. обеспечить Арендодателю (его работникам) доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию (в том числе устному);

7.6. не производить перепланировку, переоборудование имущества, инженерных сетей и иные неотделимые улучшения имущества без письменного разрешения Арендодателя;

7.7. согласовывать с Арендодателем график работы и пропускной режим своего персонала и посетителей;

7.8. размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних фасадах здания, внутри него только при условии оформления соответствующих договорных отношений с Арендодателем либо с письменного разрешения Арендодателя в соответствии с законодательством;

7.9. вернуть Арендодателю арендованное имущество не позднее трех рабочих дней после прекращения договора аренды по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями и заверенному печатями сторон настоящего договора, известив Арендодателя не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении имущества, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа (в состоянии, обусловленном настоящим договором, если это состояние определено договором).

В случае осуществления Арендатором самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид имущества, эти изменения либо должны быть устранены Арендатором, а имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя, либо сохранены с согласия Арендодателя без возмещения их стоимости Арендатору;

7.10. не позднее чем за один месяц до окончания договора аренды письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок;

7.11. _____.

(иные обязанности, не противоречащие законодательству)

8. Арендодатель имеет право:

8.1. в случае нарушения условий настоящего договора со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений;

8.2. осуществлять проверку соблюдения условий настоящего договора и использования имущества Арендатором.

9. Арендатор имеет право:

9.1. пользоваться имуществом в соответствии с условиями настоящего договора;

9.2. сдавать имущество в установленном порядке в субаренду с письменного согласия Арендодателя и государственного органа (организации), давшего согласие на передачу имущества в аренду;

9.3. собственности на доходы, полученные от использования имущества, и на отдельные улучшения имущества;

9.4. на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений имущества при прекращении действия настоящего договора, если эти улучшения и их возмещение были письменно согласованы Арендодателем.

ГЛАВА 3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

10. Арендная плата по настоящему договору составляет _____ базовых арендных величин* или _____ рублей** в месяц. Расчет размера арендной платы прилагается к настоящему договору и является неотъемлемой его частью.

*) заполняется в случаях:

- когда ставка арендной платы за 1 квадратный метр рассчитана исходя из базовой ставки с применением понижающих и (или) повышающих коэффициентов в соответствии с законодательством;

- при сдаче в аренду имущества, в котором отсутствуют стены, пол, потолок либо в отношении которого затруднено определение арендуемой площади, размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон и по согласованию с государственным органом, иной организацией, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества, если согласование сдачи в аренду недвижимого имущества предусмотрено законодательством.

**) заполняется в случае, когда размер арендной платы рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем в соответствии с законодательством, и прибыли исходя из рентабельности не более 30 процентов.

Арендная плата, рассчитанная указанным способом, подлежит пересмотру в случае изменения законодательства, влекущего изменение сумм начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем в соответствии с законодательством.

11. Расходы по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту имущества, отоплению, энергоснабжению, связи, коммунальным и другим услугам не включаются в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно по договоренности сторон на основании фактических затрат.

12. Арендная плата уплачивается со дня передачи Арендатору имущества согласно передаточному акту до дня возврата имущества по передаточному акту по прекращенному (расторгнутому) договору аренды включительно.

13. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до

_____ (указать дату внесения арендной платы,

_____ но не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым)

на текущий (расчетный) счет Арендодателя _____

(указать номер счета)

в белорусских рублях** исходя из размера базовой арендной величины, установленной в соответствии с законодательством на день оплаты*;

14. Размер арендной платы подлежит изменению в случаях, установленных законодательством, или по соглашению сторон.

ГЛАВА 4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

15. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством и настоящим договором.

16. Арендатор несет ответственность за повреждение имущества, возникшее по его вине или грубой неосторожности.

17. В случае использования имущества не в соответствии с условиями настоящего договора или передачи его Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 25 % годовой арендной платы.

18. В случае, если арендная плата не перечислена в сроки, указанные в пункте 13 настоящего договора, Арендатор уплачивает:

- пени в размере ____ % от суммы просроченной арендной платы за каждый день просрочки;

- проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действовавшей в соответствующие периоды просрочки, от суммы просроченной арендной платы за каждый день просрочки. Начисление пени и процентов производится начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты.

19. Уплата штрафа, пени и процентов за пользование чужими денежными средствами, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков и не лишает Арендодателя права требовать досрочного расторжения настоящего договора.

ГЛАВА 5 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

20. Настоящий договор вступает в силу с _____ и
действует по ”__“ _____ 20__ г.
(со дня его заключения)

21. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

22. Настоящий договор может быть расторгнут по решению суда в соответствии с законодательством.

23. Настоящий договор может быть расторгнут судом по требованию Арендодателя в случаях:

23.1. использования имущества Арендатором с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

23.2. существенного ухудшения имущества Арендатором;

23.3. невнесения Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа арендной платы;

23.4. сдачи Арендатором в субаренду полученного по настоящему договору имущества без письменного согласия Арендодателя;

23.5. несоблюдения Арендатором технических условий, требований санитарных норм, норм и правил пожарной безопасности, иных норм и правил, установленных для эксплуатации имущества;

23.6. выполнения перепланировки или производства улучшений, неотделимых без вреда для имущества и его конструкций, без письменного разрешения Арендодателя.

24. Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по настоящему договору обязательства, при прочих равных условиях и намерении Арендодателя продолжить арендные отношения, имеет преимущественное право перед другими лицами при прочих равных условиях на заключение договора аренды имущества на новый срок, если

письменно уведомит об этом Арендодателя не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора.

ГЛАВА 6 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

25. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся у сторон.

26. При принятии акта законодательства, устанавливающего иные обязательные для сторон правила, чем те, которые предусмотрены настоящим договором, условия настоящего договора приводятся в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

27. Изменение условий настоящего договора, требующих в соответствии с законодательством согласования государственного органа (организации), давшего согласие на передачу имущества в аренду, осуществляется после получения Арендодателем таких согласований.

Изменение условий настоящего договора, не требующих согласования государственного органа (организации), давшего согласие на передачу имущества в аренду, осуществляется по соглашению сторон.

28. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

29. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Республики Беларусь.

ГЛАВА 7 ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
Наименование _____	Наименование (фамилия, собственное имя) _____
Почтовые реквизиты _____	Почтовые реквизиты _____
Банковские реквизиты _____	Банковские реквизиты _____
УНП _____	УНП _____
Телефон _____	Телефон _____
	Сведения о регистрации: зарегистрирован в качестве юридического лица (индивидуального предпринимателя) в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № _____
	Свидетельство о регистрации от ”__“ _____ г. выдано _____
	Личные документы, удостоверяющего личность: _____

К договору прилагаются:

1. Приложение № 1 "Расчет арендной платы".
2. Приложение № 2 "План имущества (выкопировка из технического паспорта)" или "Акт обмера помещений, их частей".
3. Приложение № 3 "Акт приема – передачи имущества".

Подписи сторон

Арендодатель _____ _____ Должность _____ ФИО _____ Подпись _____ МП.	Арендатор _____ _____ Должность _____ ФИО _____ Подпись _____ МП.
---	--