



ЮРИДИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ • ТИПОВОЙ ШАБЛОН

ДОГОВОР № ____ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. [Город] | "____" _____ 20__ г.

_____, именуем__ в дальнейшем
"Арендодатель", в лице _____,
действующ__ на основании _____, с одной стороны, и
_____, именуем__ в дальнейшем
"Арендатор", в лице _____,
действующ__ на основании _____, с другой стороны,
совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее - "Объект"), расположенное по адресу:

_____, общей площадью _____ м², для размещения кофе-пойнта (точки продажи кофе и напитков навынос).

1.2.

Характеристики Объекта: этаж, наличие отдельного входа, наличие систем водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, отопления. Объект передается в состоянии, пригодном для эксплуатации в целях, указанных в п. 1.1, с соблюдением требований СанПиН для точек общественного питания.

1.3.

Арендатор использует Объект исключительно для деятельности кофе-пойнта (ОКВЭД 56.10, 56.30) с соблюдением требований пожарной

безопасности, санитарных норм и иных обязательных требований, предъявляемых к данному виду деятельности.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.

Договор заключен на срок с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.

2.2.

По истечении срока действия Договор может быть пролонгирован на тот же срок по взаимному согласию Сторон, оформленному дополнительным соглашением, либо путем направления Арендатором уведомления о намерении продлить договор за 30 календарных дней до окончания срока.

2.3.

Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1.

Арендная плата устанавливается в размере _____ ₹ в месяц, включая НДС (если Арендодатель - плательщик НДС).

3.2.

Оплата производится ежемесячно авансом до ____ числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя.

3.3.

В арендную плату **не включены** коммунальные платежи (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия, вывоз мусора, услуги связи и интернет). Арендатор оплачивает их отдельно на основании выставленных счетов ресурсоснабжающих организаций по показаниям установленных приборов учета (электричество, вода).

3.4.

В случае отсутствия приборов учета, коммунальные платежи определяются расчетным путем пропорционально площади Объекта или по согласованию Сторон.

3.5.

Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору счета от ресурсоснабжающих организаций для оплаты коммунальных услуг не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.6.

При просрочке арендной платы более чем на 15 дней Арендодатель вправе начислить пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы задолженности.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

- 4.1.1. Передать Объект по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению.
- 4.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора к коммуникациям (электрощитки, водомеры).
- 4.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в пользовании Объектом.
- 4.1.4. Осуществлять капитальный ремонт Объекта за свой счет (при необходимости).

4.2. Арендатор обязуется:

- 4.2.1. Своевременно вносить арендную плату и коммунальные платежи.
- 4.2.2. Использовать Объект только в целях, предусмотренных Договором, и соблюдать требования законодательства (пожарная безопасность, санитарные нормы).
- 4.2.3. Поддерживать Объект в надлежащем состоянии, производить текущий ремонт за свой счет (в т.ч. косметический ремонт).
- 4.2.4. Обеспечить сохранность Объекта и находящегося в нем имущества Арендодателя (при наличии).
- 4.2.5. Не проводить перепланировку, переустройство, переоборудование без письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.6. Не сдавать Объект в субаренду, не передавать свои права и обязанности третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.7. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателя к Объекту для осмотра состояния и проверки соблюдения условий Договора (с предварительным уведомлением).
- 4.2.8. По окончании срока действия Договора освободить Объект и передать его по акту приема-передачи в состоянии, в котором он был

получен, с учетом нормального износа.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ КОФЕ-ПОЙНТА

- **5.1. Водоснабжение и канализация:** Арендатор обязуется обеспечивать исправность сантехнического оборудования за свой счет (включая замену износившихся деталей).
- **5.2. Вентиляция:** Арендатор обязуется установить и поддерживать систему вентиляции, обеспечивающую надлежащий воздухообмен и удаление запахов в соответствии с СанПиН.
- **5.3. Электроснабжение:** Арендатор несет ответственность за перегрузку электросети и обязуется использовать оборудование в пределах разрешенной мощности.
- **5.4. Вывеска:** Арендатор вправе разместить вывеску на фасаде здания при условии соблюдения требований местного законодательства (согласование с Арендодателем и администрацией города).
- **5.5. Санитарные нормы:** Арендатор обязан обеспечить соблюдение санитарных требований к хранению продуктов (температурный режим), мытью посуды, уборке помещений и вывозу мусора.
- **5.6. Вывоз мусора:** Арендатор самостоятельно заключает договор на вывоз мусора и пищевых отходов.

 **Рекомендация:** Убедитесь, что Объект соответствует требованиям СанПиН для общепита: наличие горячей и холодной воды, моечной зоны, исправной вентиляции. Проверьте мощность электросети (не менее 5-7 кВт для кофемашины и холодильника).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- **6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- **6.2.** Арендатор несет полную материальную ответственность за порчу Объекта по своей вине, включая ущерб, причиненный несанкционированными перепланировками, переустройством или неправильной эксплуатацией коммуникаций.
- **6.3.** Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный третьим лицам в результате деятельности Арендатора.

- **6.4.** В случае нарушения Арендатором санитарных норм, противопожарных требований или условий эксплуатации, Арендодатель вправе потребовать устранения нарушений в срок до 10 рабочих дней. При неоднократном нарушении Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке без возмещения убытков.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- **7.1.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, подписанных Сторонами.
- **7.2.** Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.
- **7.3.** Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке при:
 - - просрочке арендной платы более 30 календарных дней;
 - - использовании Объекта не по назначению;
 - - порче Объекта, требующей капитального ремонта;
 - - систематическом нарушении санитарных норм или требований пожарной безопасности, создающем угрозу жизни и здоровью людей.
- **7.4.** Арендатор вправе расторгнуть Договор досрочно при:
 - - не предоставлении Объекта в состоянии, пригодном для использования;
 - - существенном ухудшении состояния Объекта по вине Арендодателя;
 - - возникновении препятствий в пользовании Объектом со стороны Арендодателя.
- **7.5.** Сторона, инициирующая расторжение Договора, обязана уведомить другую Сторону письменно не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения.

8. ФОРС-МАЖОР

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, принятие нормативных актов, препятствующих выполнению Договора). Сторона, подвергшаяся такому обстоятельству, обязана

уведомить другую Сторону в течение 5 рабочих дней.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- **9.1.** Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой Стороны.
- **9.2.** Все споры и разногласия решаются путем переговоров, при недостижении согласия - в судебном порядке по месту нахождения Объекта.
- **9.3.** Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении адресов, банковских реквизитов и контактных данных в течение 5 рабочих дней.

 **Важно:** Перед подписанием Договора тщательно проверьте юридическую чистоту Объекта (свидетельство о праве собственности, отсутствие обременений, соответствие Объекта требованиям для кофейни). Рекомендуется приложить к Договору поэтажный план и акт приема-передачи.

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Наименование: _____

ИНН/КПП: _____

Адрес: _____

Телефон / e-mail: _____

Банковские реквизиты: _____

_____/ _____

(подпись, ФИО)

М.П.

"__" _____ 20__ г.

Арендатор:

Наименование: _____

ИНН/КПП: _____

Адрес: _____

Телефон / e-mail: _____

Банковские реквизиты: _____

_____/ _____

(подпись, ФИО)

М.П.

"__" _____ 20__ г.

© Бизнес-пакет: Кофе-пойнт - Договор аренды помещения (типовой шаблон), версия 1.0.
Шаблон рекомендуется адаптировать под конкретные условия с привлечением юриста.