

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____

г. Тверь

«___» октября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, действующего на основании Устава и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора _____, действующего на основании _____, совместно именуемые как «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем «Предварительный договор») о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1 ПРЕДМЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

1.1. Стороны пришли к соглашению о заключении в будущем договора аренды нежилого помещения (далее – «Помещение»), обозначенного на предварительном поэтажном плане – Приложение № 1, расположенного на ___2___-ом этаже торгово-складского центра с помещениями общественного назначения, находящегося на земельном участке, расположенном по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, дом 8. Договор аренды Помещения (далее Основной договор) будет заключен в порядке, сроки и на условиях, установленных Предварительным договором и действующим законодательством.

1.2. Предмет, а также все иные существенные условия Основного договора определяются Приложением № 2 к Предварительному договору («Основной договор аренды нежилого помещения»). Указанное Приложение является неотъемлемой частью Предварительного договора.

1.3. Стороны настоящим договорились, что Арендатор обязан открыть Помещение для посетителей «_____» _____ 201__ г. (Дата начала Коммерческой деятельности ориентировочно – «_____» _____ **201__ г.**) Окончательная дата коммерческой деятельности определяется Арендодателем. Об изменении (переносе) указанной даты Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее чем за 1 месяц до открытия Помещения для посетителей. Арендодатель не позднее, чем за 1 месяц до Даты начала Коммерческой деятельности обеспечивает Арендатору доступ в Помещение для производства Подготовительных работ, а Арендатор обязуется осуществить к указанному сроку все действия, необходимые для допуска в Помещение для производства Подготовительных работ.

1.4. Арендуемая площадь Помещения в соответствии с проектной документацией составляет _____ кв. м. и уточняется после проведения обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ. В основном договоре арендуемая площадь указывается по данным БТИ. Расчеты за аренду производятся по площади, указанной в техническом паспорте БТИ. Обеспечительный платеж также пересчитывается в соответствии с данными БТИ.

СТАТЬЯ 2 ПЛАТЕЖИ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ

2.1. Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего Предварительного договора, выплачивает Арендодателю Обеспечительный платеж за 2 месяца аренды, в сумме, эквивалентной _____ рубля (_____) рубля, НДС не облагается. Указанный Обеспечительный платеж обеспечивает заключение Арендатором Основного договора.

Стороны настоящим договорились, что после заключения Основного договора Обеспечительный платеж считается переданным Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения исполнения Арендатором всех принятых на себя обязательств по Основному договору. При этом Обеспечительный платеж находится в пользовании Арендодателя в течение всего Срока Аренды. В случае надлежащего исполнения Арендатором принятых на себя обязательств по Основному договору, Обеспечительный платеж может быть зачтен Арендодателем в счет Арендной Платы за первый и последний месяцы Срока Аренды по Основному договору.

2.2. Арендатор по Предварительному договору производит также следующие платежи:

2.2.1. с даты допуска Арендатора в Помещение для производства Подготовительных работ и до даты завершения Арендатором Подготовительных работ, или Даты начала Арендатором Коммерческой деятельности (в зависимости от того, что наступит ранее), Арендатор возмещает расходы Арендодателя, связанные с организацией допуска Арендатора в Помещение для производства Подготовительных работ (обеспечение временными подъездными путями, включая организацию въезда-выезда автотранспорта и техники; обеспечение готовности Помещения к использованию для нужд строительства, обеспечение комплексной охраны территории, включая организацию кон-

Арендодатель
ООО «_____»

Арендатор
ООО «_____»

трольно-пропускного режима; предоставление точек подключения воды и электричества с предварительной прокладкой временных сетей, включая обеспечение их обслуживания и расходы на потребление электроэнергии, воды и отвода канализации, техническое сопровождение, в том числе в области охраны труда) из расчета **246 рублей**, НДС не облагается, за 1 кв. м. площади, указанной в п. 1.4 настоящего Предварительного договора, в месяц.

2.2.2. С даты завершения Арендатором Подготовительных работ или с Даты начала Арендатором Коммерческой деятельности (в зависимости от того, что наступит ранее), и до даты начала Срока Аренды по Основному договору Арендатор уплачивает Арендодателю Плату за заключение Основного договора. Плата за заключение Основного договора взимается ежемесячно в порядке предоплаты на основании счета Арендодателя. Размер ежемесячной Платы за заключение Основного договора определяется как сумма трех составляющих:

- платеж, равный Постоянной Составляющей Арендной Платы, определенной Основным договором, за месяц;
- платеж, равный Переменной Составляющей Арендной Платы, определенной Основным договором, за месяц;
- платеж, равный возмещению расходов Арендодателя, связанных с обеспечением Арендатора Коммунальными услугами, определенный Основным договором, за месяц. **(При наличии в помещении счетчиков на электроэнергию, тепло и т.д.)**

2.2.3. Арендатор обязуется производить платежи, указанные в 2.2.1-2.2.2 Предварительного договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату.

2.3. Все суммы (платежи), предусмотренные настоящим Предварительным договором, не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС), Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности .

2.4. Арендатор по Основному договору производит платежи за пользование Помещением: Арендная плата (состоит из Постоянной и Переменной Составляющей) и Платежи по возмещению расходов Арендодателя, связанных с обеспечением Арендатора коммунальными услугами (Коммунальные платежи). Состав и размер платежей, которых, а также условия и порядок их уплаты определяются Приложением № 2 к настоящему Предварительному договору («Основной договор аренды нежилого помещения»)

СТАТЬЯ 3 СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

3.1. Предварительный договор считается заключенным с момента его подписания надлежаще уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора. Обязательства по Предварительному договору, связанные с заключением Основного договора, действуют до заключения Основного договора. Обязательства, не связанные с заключением Основного договора, действуют до их фактического исполнения.

СТАТЬЯ 4 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

4.1. Основной договор считается заключенным с момента его подписания сторонами и действует в качестве Краткосрочного договора аренды, заключенного на срок, не превышающий 11 месяцев. Основной договор на срок _____ года считается заключенным с момента его государственной регистрации. Порядок подачи документов, необходимых для государственной регистрации Основного договора, и порядок возмещения расходов, связанных с регистрацией, указан в «Основном договоре аренды нежилого помещения» (Приложение № 2 к Предварительному договору).

4.2. Срок подписания Основного договора - в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после получения Арендодателем свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на помещение. При этом Арендодатель направляет Арендатору уведомление о получении вышеуказанного свидетельства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его получения.

4.3. Настоящим Арендатор дает свое согласие на то, что Арендодатель может в любое время передать все свои права и обязанности по Предварительному договору, в том числе право на заключение Основного договора, выбранной им организации (Управляющей компании). О передаче прав и обязанностей по Предварительному договору Арендодатель сообщает Арендатору в пятидневный срок с момента заключения соответствующего соглашения о передаче прав и обязанностей.

СТАТЬЯ 5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

5.1. Сторона Предварительного договора, нарушившая свои обязательства, несет ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации и настоящему Предварительному договору.

5.2. Предварительный договор может быть изменен или расторгнут по основаниям, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Предварительным договором.

5.3. Предварительный договор расторгается в случае отказа Арендодателя от исполнения Предварительного договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Предварительным договором. В указанном случае Предварительный договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от исполнения Предварительного договора с указанием оснований для такого отказа.

5.4. В случае расторжения настоящего Предварительного договора в связи с ненадлежащим исполнением или неисполнением Арендатором принятых на себя обязательств, Обеспечительный платеж, внесенный Арендатором согласно Предварительному договору, возврату не подлежит, а засчитывается в счет штрафа за неисполнение обязательств по настоящему Предварительному договору.

5.5. Стороны настоящим пришли к соглашению, что если Арендатор не производит платежи, указанные в п.2.2.2 а также оплату пеней штрафов или иных платежей, предусмотренных настоящим Предварительным договором, в течение 15 (Пятнадцати) и более рабочих дней с момента, когда такой платеж должен был быть произведен, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Предварительного договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.6. В случае если Арендатор уклоняется от подписания Основного договора в течение 15 (пятнадцати) и более календарных дней с момента истечения срока, предусмотренного п. 4.2 Предварительного договора, или от государственной регистрации Основного договора, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Предварительного договора в одностороннем внесудебном порядке без возмещения Арендатору стоимости Подготовительных работ, произведенных в соответствии со ст. 6 Предварительного договора.

5.7. Арендатор обязан начать Коммерческую деятельность (Дата начала Коммерческой деятельности) не позднее Даты, указанной в пункте 1.3 настоящего договора. Под началом Коммерческой деятельности Арендатора понимается открытие Арендатором Помещения для свободного посещения посетителями. В случае нарушения Арендатором Даты начала Коммерческой деятельности более чем на 15 дней, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере Постоянной Составляющей Арендной Платы за два месяца срока аренды.

5.8. В случае незаключения Основного договора платежи, указанные в п. 2.2.2 настоящего Предварительного договора, возврату не подлежат, и засчитываются в счет штрафа за неисполнение обязательств по настоящему Предварительному договору.

СТАТЬЯ 6 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПОМИМО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору допуск в Помещение для производства работ по внутренней отделке Помещения, а также оборудованию Помещения внутренними витринами и внутренними инженерными системами и монтажу оборудования Арендатора (далее именуется Подготовительные работы или Работы Арендатора).

6.2. Помещения к моменту допуска Арендатора для производства Подготовительных работ предоставляются в состоянии, пригодном для осуществления отделочных работ (включая внешние стены и перегородки, потолок – грильятто, пол- плитка. Кроме того, Арендодатель обеспечивает выводы систем вентиляции и кондиционирования воздуха, установку противопожарной охранной сигнализации и пожаротушения, предоставление точек подключения электроэнергии и телекоммуникаций к периметру Помещения. Также Арендодатель обеспечивает установку витрины (без вывески) по проекту Арендодателя с последующей компенсацией расходов Арендатором. Расходы Арендодателя по изготовлению и установке витрины подлежат возмещению Арендатором в размере, указанном в счете Арендодателя, в течение 3-х рабочих дней после выставления счета Арендатором. В случае обнаружения Арендатором в момент фактического допуска недостатков в Помещении, Арендодатель и Арендатор составляют двухсторонний акт, в котором фиксируются все претензии Арендатора по недостаткам Помещения и сроки их устранения.

6.3. Не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты допуска Арендатора в Помещение в соответствии с п.1.3. настоящего Предварительного договора, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю на согласование Проектную документацию на Подготовительные работы (включая дизайн вывески и оформления витрины), перечень Подготовительных работ (включая перечень и образцы используемых строительных материалов, а также перечень инженерного, технологического и торгового оборудования). Арендодатель производит указанные согласования в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Арендатором соответствующей документации в полном объеме. В случае несоответствия представленных Арендатором документов требова-

ниям настоящего Предварительного договора Арендатор обязан в кратчайшие сроки устранить указанные Арендодателем нарушения. В указанном случае дата согласования, соответственно, переносится, что подтверждается уведомлением Арендодателя.

6.4. Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем всех подрядчиков и субподрядчиков, которые будут осуществлять Подготовительные работы.

6.5. После согласования Подготовительных Работ Арендатора с Арендодателем в указанном порядке Арендатор в случае необходимости обязуется согласовать со всеми городскими эксплуатационными и надзорными организациями проектную документацию на указанные работы и представить Арендодателю оригинал или нотариально заверенную копию проектной документации, а также документов, подтверждающих вышеуказанные согласования. В случае если в процессе согласования проектной документации с вышеуказанными городскими организациями в проектную документацию вносятся изменения, то такие изменения должны быть предварительно согласованы с Арендодателем. Арендатор обязуется своевременно вносить в проектную документацию свои изменения, дополнения и представлять любые необходимые документы, требуемые государственными органами и соответствующими установленными нормами. Арендатор имеет право приступить к производству Подготовительных работ исключительно после выполнения требований, изложенных в п.п. 6.1, 6.3-6.6 настоящего Предварительного договора.

6.6. Арендатор осуществляет Подготовительные работы в соответствии с Проектной документацией Арендатора, согласованной в указанном порядке. Арендатор осуществляет подключение всех коммуникаций внутри Помещения. Все Подготовительные работы не должны наносить ущерб Помещению и Зданию или нарушать права и законные интересы Арендодателя, других арендаторов и иных лиц. В случае нарушения Арендатором или Подрядчиком Арендатора положений Правил производства Подготовительных работ, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о таком нарушении, и вправе взыскать с Арендатора штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, за каждый случай нарушения.

6.7. Арендатор обязуется самостоятельно сдать вышеуказанные Подготовительные работы соответствующим городским организациям. Расходы, связанные с производством и согласованием Подготовительных работ, несет Арендатор в полном объеме. Указанные расходы не возмещаются Арендодателем, в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств, расторжении Предварительного договора или отказе от заключения Основного договора по вине и/или инициативе Арендатора. Арендатор несет ответственность за ущерб, нанесенный Арендодателю в случае несвоевременного или некачественного проведения Подготовительных работ, а также в том случае, если данные работы не были предварительно письменно согласованы в установленном настоящим Предварительным договором порядке.

6.8. Изменение параметров Помещения, которое может произойти вследствие производства Подготовительных работ, не дает Арендатору права отказаться от заключения Основного договора или пересмотра его условий. В случае возникновения новых параметров Помещения, произошедшего вследствие производства Подготовительных работ, они должны быть отражены в Основном договоре в том состоянии, которое зафиксировано и подтверждено проектной документацией и актами сдачи приемки на момент заключения Основного договора. В случае, если указанные изменения влекут необходимость внесения Арендодателем каких-либо изменений в документацию на Здание, Арендатор возмещает все расходы Арендодателя, связанные с внесением указанных изменений.

6.9. В случае производства Арендатором работ, не согласованных с Арендодателем, а также производства Подготовительных работ с нарушением положений настоящего Предварительного договора, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора переделать результат работ, приостановить Подготовительные работы, ограничить доступ Арендатора и его подрядчиков в Помещение до момента полного исправления соответствующего нарушения. Арендодатель направляет вышеуказанные требования Арендатору в письменном виде, в котором указывает срок исправления допущенных нарушений. При этом Арендодатель вправе потребовать возмещения всех убытков, явившихся следствием таких нарушений.

6.10. Подготовительные работы должны быть завершены Арендатором не менее, чем за 1 (один) рабочий день до Даты начала Коммерческой деятельности. Документом, подтверждающим факт выполнения Арендатором Работ в Помещении, является Акт Завершения Работ, подписанный Сторонами. Арендатор несёт ответственность за завершение всех Подготовительных работ к указанной дате в соответствии со стандартами, соответствующими уровню магазина розничной торговли первого класса по согласованному с Арендодателем дизайн-проекту магазина.

6.11. При нарушении Арендатором по его вине сроков завершения Подготовительных работ Арендатор уплачивает Арендодателю незначительную неустойку в размере 0,05% Постоянной Составляющей Арендной Платы за первый год аренды за каждый день просрочки за первые 3 (три) дня просрочки, а начиная с четвертого дня просрочки – 0,1% Постоянной Составляющей Арендной Платы за первый год аренды за каждый день просрочки.

6.12. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Предварительного договора в одностороннем внесудебном порядке, а Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения Основного договора в соответствии с условиями настоящего Предварительного договора в следующих случаях:

- невыполнения Арендатором требований Арендодателя, указанных в п. 6.10 настоящего Предварительного договора, в течение срока, указанного в соответствующем требовании,
- нарушения Арендатором Даты начала Коммерческой деятельности более чем на 30 (Тридцать) календарных дней.

СТАТЬЯ 7 ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Настоящий Предварительный договор толкуется и регулируется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все специальные термины, упомянутые в настоящем договоре, понимаются в определении, данном в статье 1 Приложения №2 («Основной договор аренды нежилого помещения»).

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Предварительного договора или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения одной из Сторон уведомления другой Стороны о наличии и предмете спора, то все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Предварительного договора и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, изменения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде по месту нахождения истца.

СТАТЬЯ 8 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Арендатор обязуется при заключении настоящего Предварительного договора согласовать с Арендодателем по форме, содержащейся в Приложении № 3 («Коммерческая деятельность Арендатора в Помещении»), профиль Коммерческой деятельности.

СТАТЬЯ 9 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Каждая из Сторон рассматривает настоящий Предварительный договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положения настоящей статьи распространяются на случаи, когда какая-либо информация:

- должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- становится достоянием гласности через другие источники помимо Сторон или их должностных лиц или уполномоченных представителей.

9.2. Стороны отдельно оговаривают, что положения настоящей статьи будут сохранять силу и являться обязательными для Сторон как в течение всего срока действия настоящего Договора, так и в течение 5 (пяти) лет с момента истечения или досрочного прекращения настоящего Предварительного договора.

СТАТЬЯ 10 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Предварительный договор составлен в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим Предварительным договором, составляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из Сторон, если они направляются по почте по нижеуказанному почтовому адресу или по такому другому адресу, который может периодически сообщаться одной из Сторон другой Стороне письменно. В случае изменения почтового адреса Сторона обязана немедленно направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается надлежащим образом полученной.

10.3. Настоящий Предварительный договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Предварительный поэтажный план

Приложение № 2 – Основной договор аренды нежилого помещения (с приложениями 1-6)

Приложение № 3 – Коммерческая деятельность Арендатора в Помещении

СТАТЬЯ 11
РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ООО «_____»

Местонахождение: г. Тверь

Адрес для корреспонденции: г. Тверь, бульвар
Цанова, дом 8

ИНН/КПП _____

К/с _____

Р/с _____

БИК _____

Директор

Местонахождение:

Адрес для корреспонденции:

ИНН/КПП

К/с

Р/с

БИК

Директор

Приложение № 3
к Предварительному договору
№ __ от «__» _____ 2011г.

Арендодатель
ООО «_____»

Арендатор

между ООО «_____»
и _____ -

КОММЕРЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

Арендатор обязуется вести Коммерческую Деятельность в Помещении согласно следующему:

Профиль: _____

Арендодатель
ООО «_____»

Арендатор

Директор

Арендодатель
ООО «_____»

Арендатор