

ДОГОВОР
аренды нежилого помещения

г. Томск

1 января 2016г.

Жилищно-строительный кооператив «Кристалл», в лице председателя правления Майер Эльвиры Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Поликор-Т» ОГРН 1027000878596**, в лице директора Кузнецовой Веры Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании Решения общего собрания членов ЖСК «Кристалл» (собственников жилья) от 17.10.2015 года о сдаче в аренду нежилого помещения, Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение, для использования в качестве мастерской, офиса и складского помещения, именуемое в дальнейшем «помещение»

1.2. Арендуемое помещение расположено по адресу: Томская область, г. Томск, переулок. Лесной, дом №7, в 10-и этажном кирпичном доме, в цокольном этаже.

1.3. Общая площадь арендуемого помещения – **138,4 кв.м.**, из них площадь мастерской – **74,5 кв.м.**, площадь складского помещения составляет **24 кв.м.**, площадь офиса – **19,2 кв.м.**, площадь тех.помещений (в том числе санузел и душевая комната) – **20,7 кв.м.**

1.4. В аренду передаются нежилые помещения № 31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41, указанные на поэтажном плане, границы на поэтажном плане выделены (заштрихованы). (план объекта по состоянию на 21.09.2015г. является Приложением 1 к настоящему договору).

1.5. На момент заключения настоящего договора, помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит членам ЖСК «Кристалл» на праве общей долевой собственности в силу закона.

1.6. Состояние арендуемого помещения на момент передачи в аренду находится в удовлетворительном состоянии и пригодное для использования по п.2 настоящего договора.

1.7. В помещениях находятся инженерные коммуникации жилого дома (трубы системы теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электропроводка в кабель каналах, телефонная проводка в кабель каналах, система канализации, приборы учета электроэнергии, ХВС и ГВС для данного помещения).

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ И РЕЖИМ РАБОТЫ

2.1. Арендуемое помещение предоставляется АРЕНДАТОРУ для мастерской, офиса и склада..

2.2. Режим работы в арендуемом помещении устанавливается Арендатором самостоятельно.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ

3.1. Арендуемое помещение передается АРЕНДОДАТЕЛЕМ и принимается АРЕНДАТОРОМ в день заключения настоящего договора.

3.2. Арендатор проверил состояние Арендуемого помещения и согласен взять его в аренду на срок и на условиях настоящего Договора и поддерживать Арендуемое Помещение в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

3.3. Передача арендуемого помещения осуществляется по акту приема-передачи, подписание которого свидетельствует о фактической передаче в аренду. Акт приема-передачи, подписанный сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

4.1.1. Обеспечивать беспрепятственное использование АРЕНДАТОРОМ арендуемого помещения на условиях настоящего договора;

4.1.2. Обеспечить персоналу и посетителям АРЕНДАТОРА беспрепятственный вход в помещение;

4.1.3. В случаях аварий, происшедших не по вине АРЕНДАТОРА, за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий инженерных коммуникаций в арендуемом помещении;

4.1.4. Надлежащим образом эксплуатировать инженерно-технические системы дома, поддерживать их в технически исправном состоянии.

4.1.5. Нести ответственность перед Арендатором за недостатки предоставленного в аренду

помещения, препятствующие использовать его в целях, упомянутых в п.2 настоящего договора, даже если во время заключения Договора Арендодатель не знал об этих недостатках.

4.2. АРЕНДАТОР обязан:

4.2.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с п.2 настоящего договора.

4.2.2. Своевременно и полностью оплачивать АРЕНДОДАТЕЛЮ установленную договором арендную плату за пользование арендуемым помещением, оплачивать за потребляемую электроэнергию, водоснабжение и водоотведение по показаниям приборов учета, установленных в арендуемом помещении, согласно выставленным счетам ресурсоснабжающих организаций.

4.2.3. Содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

4.2.4. Не сдавать арендуемое помещение без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ в пользование (субаренда или иным образом) другим юридическим или физическим лицам (третьим лицам).

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.3.1. Осуществлять контроль за соблюдением АРЕНДАТОРОМ условий Договора.

4.3.2. Давать АРЕНДАТОРУ обязательные для исполнения указания об устранении нарушений условий настоящего Договора.

4.4. АРЕНДАТОР имеет право:

4.4.1. Пользоваться помещением на условиях настоящего договора.

4.4.2. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в помещении.

4.4.3. Прикреплять указатели, а также размещать вывески, рекламные стенды на фасаде здания по согласованию Арендодателем.

4.4.4. Устанавливать охранную сигнализацию и другие системы охраны.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Размер арендной платы составляет **25000 руб. (Двадцать пять тысяч рублей)** за всю площадь **138.4 кв.м.** арендуемого помещения в месяц.

Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя в ПАО «Томскпромстройбанк» р/с **40703810806290000155** в г.Томске, БИК **046902728**, к/с **30101810500000000728**, предоплатой не позднее 5 числа каждого месяца, на основании выставленного счета.

5.2. АРЕНДАТОР самостоятельно оплачивает электроэнергию, водоснабжение и водоотведение по показаниям приборов учета установленных в арендуемом помещении, согласно выставленным счетам организаций, вывозит свой мусор и убирает близлежащую от входа в арендное помещение территорию.

5.3. Размер Арендной платы по обоюдному согласию может изменяться в течение срока действия настоящего договора, но не чаще одного раза в год.

6. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. По истечении срока аренды АРЕНДАТОР обязан передать АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое помещение и ключи от него, передача помещения осуществляется в последний день аренды по акту передачи.

6.2. В согласованный сторонами настоящим Договором срок Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение, вывезти свое имущество и подготовить его к возврату Арендодателю.

6.3. С момента подписания передаточного акта помещение считается возвращенным Арендодателю.

6.4. Аренднованное помещение должно быть передано АРЕНДОДАТЕЛЮ в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду с учетом нормального износа.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае просрочки по оплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере **0,03%** от просроченной суммы долга за каждый день просрочки.

7.3. Если в результате неправомерной эксплуатации и пользования помещением Арендатором причинен ущерб арендуемому помещению, Арендатор обязан возместить

Арендодателю убытки согласно ст.1064 ГК РФ.

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения в течение срока действия настоящего договора лежит на Арендодателе

8.Улучшения арендованного помещения

8.1.Перестройка, перепланировка, переоборудование арендованного помещения, производство отдельных и неотделимых улучшений в нем может осуществляться Арендатором только после подписания с Арендодателем дополнительного соглашения с обязательным включением в него проектно-сметной документации, определяющего стоимость работ и материалов, а также порядок компенсаций

8.2.Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного помещения являются его собственностью.

9.СРОК ДЕЙСТВИЯ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Срок действия договора с «1» января 2016г. по 30 декабря 2016г.

9.2. Переоформление договора аренды осуществляется за 1 месяц до окончания действия настоящего договора. В случае отказа или уклонения одной из сторон переоформить арендные отношения на новый срок, настоящий договор утрачивает юридическую силу 31.12.2016г.

9.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе одной из сторон возможно в случаях, предусмотренных ГК РФ, а именно ст. 619, 620 ГК РФ.

9.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

9.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, предупредив об этом другую сторону в письменном виде не менее чем за один месяц. В данном случае договор будет считаться расторгнутым через один месяц с момента получения письменного уведомления о его расторжении. Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на восстановление первоначального состояния помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Арендодателем переделок.

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию арендодателя, арендодатель оплачивает арендатору, не имеющему задолженности по арендной плате, затраты, связанные с подбором нового помещения, а также расходы, связанные с переездом в это помещение, Кроме того, не имеющему задолженности Арендатору, Арендодатель выплачивает неустойку в размере 1% от суммы арендной платы за оставшийся период аренды, а также освобождает Арендатора от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

9.7. Договор аренды от 01.10.2015г. утрачивает свою юридическую силу с момента подписания настоящего договора.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если они возникли в результате действий непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствам непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего Договора в результате непредвидимых и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства как война, военные действия, санкции государственной власти, и другие обстоятельства вне контроля сторон.

10.3. Сторона,, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее 10 дней с даты их наступления, известить другую сторону, о начале их действий и в течение 30 дней с даты их начала представить документы, свидетельствующие о действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки сторона, у которой действовали обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о прекращении их действий.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 3 месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему договору.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

11.2. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулирования разногласий, споры рассматриваются в арбитражном суде Томской области.

11.3. После подписания настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

11.5. Права Арендатора, предусмотренные настоящим Договором, не могут являться предметом залога третьим лицам.

11.6. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации.

11.7. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у АРЕНДОДАТЕЛЯ, третий хранится у АРЕНДАТОРА.

Приложения к договору:

1. Копия плана объекта по состоянию на 21.09.2015г.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ЖСК «Кристалл»

АРЕНДАТОР:
ООО «Поликор-Т»

г. Томск, пер.Лесной, 7
ОГРН 1027000912180
ИНН 7018017833
КПП 701701001
р/сч. 40703810806290000155
к/сч. 30101810500000000728
в ПАО «Томскпромстройбанк» г.Томск
БИК 046902728
Тел. Гл.бух. 8 909 541 45 34
Тел. Пред. 8 952 179 65 41
E-Mail: gskkristall@yandex.ru

г. Томск, ул.Герцена, д.63,
ИНН 7017014903
Тел. 8 913 850 77 57



/Э.А. Майер/
м.п.



/В.А. Кузнецова/
м.п.

АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ

г. Томск

«1» января 2016 г.

Жилищно-строительный кооператив «Кристалл», в лице председателя правления Майер Эльвиры Александровны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Поликор-Т»**, в лице директора Кузнецовой Веры Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. В соответствии с договором аренды от «01» января 2016 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование нежилое помещение общей площадью **138,4 кв.м.**, из них площадь мастерской составляет **74,5 кв.м.**, площадь складского помещения составляет **24 кв.м.**, площадь офиса- **19,2 кв.м.**, площадь тех. помещений (в том числе санузел и душевая комната) – **20,7 кв.м.**, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, переулок. Лесной, дом №7, в 10-ти этажном кирпичном доме, в цокольном этаже, номера помещений 31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41, указанные на поэтажном плане, границы на поэтажном плане выделены (заштрихованы) в плане объекта по состоянию на 21.09.2015г. являющемуся Приложением 1 к договору аренды. Ключи от арендного помещения находятся у Арендатора в соответствии с п.9.7. настоящего договора.

2. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по качеству (состоянию) указанного в пункте 1 настоящего Акта недвижимого имущества.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Арендодателя, другой экземпляр – для Арендатора.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЖСК «Кристалл»

г. Томск, пер.Лесной, 7
ОГРН 1027000912180
ИНН 7018017833
КПП 701701001
р/сч. 40703810806290000155
к/сч. 30101810500000000728
в ПАО «Томскпромстройбанк» г.Томск
БИК 046902728
Тел. Гл.бух. 8 909 541 45 34
Тел. Пред. 8 952 179 65 41
E-Mail: gskkristall@yandex.ru

АРЕНДАТОР:

ООО «Поликор-Т2»

г. Томск, ул.Герцена, д.№63
ИНН 7017014903
8 913 850 77 57-тел.мобильный.



_____/Э.А. Майер/
м.п.



_____/В.А.Кузнецова/
м.п.