

Договор аренды нежилого помещения

г. Томск

« 01 » октября 2015 год.

Жилищно-строительный кооператив «Кристалл» зарегистрирован Администрацией г.Томска 05.08.1988 г. № 734, **ОГРН 1027000912180**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Председателя Правления **Неведомская Галина Ивановна**, действующего на основании Устава и п. 2 ст. 149 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с одной стороны и **Индивидуальный предприниматель Бедарева Ирина Викторовна**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", действующего на основании Свидетельства о внесении записи в ЕГРИП, **ОГРН 309701710500044**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

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

1.2. Арендуемое помещение расположено по адресу: Томская область, город Томск, переулок Лесной, дом N 7, в **кирпичном** доме, на цокольном этаже 10 этажного здания и состоит из 2-х комнат:

1.комната – мастерская (23,1) кв. м.;

2 комната – складское помещение (4,6) кв. м.;

Общая площадь помещения (27,7) кв. м в соответствии с техническим паспортом БТИ.

1.3. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности.

1.4. Помещение на момент передачи в аренду не требует текущего ремонта.

1.5. В помещениях находятся инженерные коммуникации жилого дома (трубы системы теплоснабжения, электропроводка в кабель каналах, телефонная проводка в кабель каналах).

2. Порядок передачи помещения в аренду

2.1. Арендуемое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором со дня подписания передаточного акта, являющегося неотъемлемой частью договора.

2.2. Арендуемое помещение свободно и во всех комнатах произведен ремонт.

2.3. Передача арендуемого помещения осуществляется по передаточному акту, подписание которого свидетельствует о передаче помещения в аренду. Передаточный акт подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора.

2.4. В момент подписания передаточного акта Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого помещения и после этого персонал Арендатора может занимать арендуемое помещение.

3.Срок аренды

3.1. Срок аренды помещения с «01» октября 2015 года по «31» августа 2016 года.

3.2. Если ни одна из сторон настоящего Договора в срок за 30 дней до истечения

срока действия настоящего Договора не заявит о своем намерении его расторгнуть, либо перезаключить на существенно иных условиях, настоящий Договор автоматически продлевается на срок 11 (Одиннадцать) месяцев и далее в том же порядке.

3.3. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Размер арендной платы с учетом НДС составляет 190,00 (Сто девяносто) рублей за 1 (один) кв. м. арендуемого помещения в месяц.

4.2. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя в ОАО «Томскпромстройбанк» р/с 40703810806290000155 в г.Томске, БИК 046902728, к/с 30101810500000000728, *предоплатой* не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца.

4.3. В арендную плату не включаются стоимость коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия), вывоз мусора, уборка близлежащей территории.

4.4. Арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные услуги, вывоз мусора, уборку близлежащей территории, по предъявляемым счетам соответствующими организациями.

4.5. Размер арендной платы по обоюдному согласию может изменяться в течение срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Передать по передаточному акту помещение Арендатору в день подписания договора.

5.1.2. Производить расчеты за коммунальные услуги с арендатором по приборам учета за ГВС, ХВС, водоотведение и отопление. Плата за коммунальные услуги перечисляется на расчетный счет Арендодателя в ОАО «Томскпромстройбанк» р/с 40703810806290000155 в г.Томске, БИК 046902728, к/с 30101810500000000728, по предъявленным арендодателем к арендатору счетам в пятидневный срок.

5.1.3. Выдать Арендатору письменные инструкции о правилах пользования арендуемым помещением.

5.1.4. Выдавать Арендатору по его просьбе документы, свидетельствующие о заключении Договора аренды между Арендатором и Арендодателем, а также документы, подтверждающие его местонахождение.

5.1.5. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

5.1.6. В случае аварий немедленно принимать соответствующие меры по быстрейшему устранению повреждений и неполадок.

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

5.1.8. Арендодатель отвечает перед Арендатором за недостатки предоставленного в аренду помещения, препятствующие использованию его в целях, упомянутых в п. 1.1. настоящего Договора, даже если во время заключения Договора Арендодатель не знал об этих недостатках.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором помещения и состояния арендуемого помещения.

5.2.2. В случае обнаружения ненадлежащего использования арендуемого помещения письменно уведомить Арендатора о своем несогласии и указать срок для

устранения обнаруженных недостатков.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор обязуется:

6.1.1. Использовать арендуемое помещение по его целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

6.1.2. Своевременно производить арендные платежи и оплачивать коммунальные услуги – Арендодателю. Вывоз мусора, уборку близлежащей территории, электроэнергию – соответствующей организации.

6.1.3. Содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии.

6.1.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности, химико-токсической безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

6.1.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения один раз в год.

6.1.6. Не производить без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого помещения.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в помещении.

6.2.2. Оборудовать помещение офисной мебелью, необходимой для работы сотрудников и оформить арендуемое помещение по своему усмотрению.

6.2.3. Обозначить свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов перед входом в помещение.

6.2.4. При согласии Арендодателя установить новые замки на входную дверь в арендуемое помещение.

6.2.5. В случае необходимости и с согласия Арендодателя установить охранную сигнализацию и другие системы охраны.

6.2.6. По согласованию с Арендодателем сдавать в субаренду часть помещения на срок не более 11 месяцев.

6.2.7. При согласии Арендодателя переоборудовать помещение.

6.2.8. По просьбе Арендодателя и в счет оплаты арендной платы производить благоустройство территории, прилегающей к дому, где находится арендуемое помещение.

7. Порядок возврата арендуемого помещения Арендатором Арендодателю

7.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое помещение в день окончания срока аренды по передаточному акту.

7.2. В согласованный сторонами настоящего Договора срок Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение, вывезти свое имущество и подготовить его к возврату Арендодателю.

7.3. В момент подписания передаточного акта Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от арендуемого помещения.

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

7.5. Арендованное помещение должно быть возвращено Арендодателю в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

8. Улучшения арендованного помещения

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

8.2. Если Арендатор произвел за свой счет и с согласия Арендодателя улучшения арендованного помещения, неотделимые без вреда для помещения, Арендатор имеет право после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,03 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.3. В случае использования арендуемого помещения не для целей, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, Арендодатель обязан предупредить Арендатора о необходимости устранения нарушений. Если Арендатор, несмотря на предупреждения Арендодателя, продолжает использовать арендованное помещение не по назначению, Арендодатель, руководствуясь ст. 619 ГК РФ вправе обратиться в суд о расторжении настоящего Договора.

9.4. Арендодатель, в случае просрочки в сдаче арендуемого помещения, выплачивает Арендатору пеню в размере 0,03% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

9.5. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования помещением Арендатором причинен ущерб арендуемому помещению, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 ГК РФ.

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

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно возникло в результате действия непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего Договора в результате непредвиденных 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 действия 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 действия.

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

11. Арбитраж и применимое право

11.1. Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры и/или разногласия путем переговоров.

11.2. Если стороны не придут к взаимному решению, то все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего Договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Срок действия Договора

Срок действия настоящего Договора составляет 11 (Одиннадцать) месяцев от даты подписания договора.

13. Условия и порядок досрочного расторжения Договора

13.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно:

13.1.1. По обоюдному согласию Сторон с письменным уведомлением за 1 месяц.

13.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно судом в случаях, когда Арендатор:

13.2.1. Использует помещение с существенными нарушениями условий настоящего Договора или назначения помещения, либо с неоднократными нарушениями;

13.2.2. Более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

13.2.3. В других случаях, указанных в ст. 619 ГК РФ.

13.2.4. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушений, предоставив срок для их устранения.

13.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан в десятидневный срок освободить помещение и сдать его в полной сохранности.

13.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, за исключением случая, когда расторжение настоящего Договора произошло по вине Арендодателя, Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на восстановление первоначального состояния помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Арендодателем переделок.

13.5. Арендатор имеет право на досрочное расторжение судом настоящего Договора в случаях, указанных в ст. 620 ГК РФ.

13.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя, Арендодатель оплачивает Арендатору все его затраты, связанные с подбором нового помещения, а также расходы, связанные с переездом в это помещение. Кроме того, Арендодатель выплачивает неустойку в размере 5% от суммы арендной платы за оставшийся период аренды, а также освобождает Арендатора от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

14. Особые условия

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

14.2. Каждая сторона не несет ответственности за обязательства другой стороны в отношениях третьих лиц.

14.3. Помещение не заложено, на него не наложен арест, и оно не является предметом исков третьих лиц.

15. Прочие условия

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

15.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

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

15.4. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах, на русском языке по одному для каждой из сторон и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

15.5. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации.

15.6. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания договора аренды и акта передачи помещения.

16. Уведомления

Вся переписка между Арендатором и Арендодателем осуществляется в письменном виде путем направления писем, телеграмм, телексов, а также по факсу и электронной почте.


17. Юридические адреса и реквизиты сторон

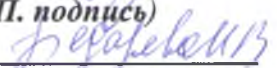
Арендатор: ИП Бедарева И.В., ИНН 701701399105, 634050, г.Томск, ул. Михаила Попова, д.№ 6. с.тел. 8-913-866-10-19

Арендодатель: ЖСК «Кристалл», ИНН 7018017833, г.Томск, пер.Лесной, д.№ 7. с.тел. Председателя Правления 8-952-179-65-41, с.тел. Гл.бухгалтера 8-909-541-45-34. E-Mail: gskkristall@yandex.ru

Подписи:

Арендатор


(М. П. подпись)


(Ф. И. О. полностью)




Арендодатель


(М. П. подпись)


(Ф. И. О. полностью)



Утратил юридическую
силу с 01.01.2016г


АКТ

Приёма- передачи

г. Томск

пер. Лесной, д. 7

Мы, нижеподписавшиеся, председатель Правления ЖСК «Кристалл»

Неверова Жанна Ивановна
с одной стороны и И.Ф. Березова Ирина Викторовна

с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем.

1. 1 октября 2015 г. Арендодатель передал Арендатору нежилое помещение площадью 14,7 кв. м, именуемое далее «Помещение», расположенное в жилом доме по адресу: г. Томск, пер. Лесной, д. 7. Ключи от помещения находятся у Арендатора в рамках предыдущих арендных отношений, утративших силу 30 сентября 2015 г.
2. Арендатор, являясь предыдущим пользователем, принял в соответствии с экспликацией в пользование помещение таким, какое оно есть на момент передачи.
3. Настоящим актом стороны подтверждают, что исполнили свои обязательства по передаче помещения.
4. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Приложение: копия экспликации.

Передал:

От Арендодателя:

Председатель Правления



Принял:

От Арендатора:

[Handwritten signature]