

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 **Индивидуальный предприниматель Сериков Олег Николаевич**, действующий на основании Свидетельства о внесении записи в ЕГРИП, именуемый 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 торгового помещения 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 – **247,4 кв.м.**, из них площадь торгового помещения составляет **47,0 кв.м.**, площадь складского помещения составляет **200,4 кв.м.**

1.4. В аренду передаются нежилые помещения № 17, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30 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).

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ И РЕЖИМ РАБОТЫ

2.1. Арендуемое помещение предоставляется АРЕНДАТОРУ для складирования и реализации мебельной фурнитуры.

2.2. Режим работы розничной торговли 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.

4.16. Ответственность за противопожарное состояние электрощитовой сборки дома, (помещение №27 на плане строения), несет Арендодатель.

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 **42.500 руб. (Сорок две тысячи пятьсот рублей)** за всю площадь 247.4 кв.м. арендуемого помещения в месяц, включая отопление.

Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя в ПАО «Томскпромстройбанк» р/с 40703810806290000155 в г.Томске, БИК 046902728, к/с 3010181050000000728, 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. Арендванное 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.

7.5. Арендодатель несет ответственность за причиненный имуществу Арендатора ущерб, связанный с затоплением или пожаром.

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.

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 3% от суммы арендной платы за оставшийся период аренды, а также освобождает Арендатора от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

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 приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему договору.

11. Дополнительные условия.

11.1. Арендатору, получившему ключи от арендного помещения 01.10.2015г. и осуществлявшего свою деятельность в соответствии с п.2.1.настоящего договора, Арендодателем была предоставлена отсрочка платежа .

11.2.Арендатор обязан оплатить Арендодателю в 2016г. 123 000 (сто двадцать три тысячи) рублей за 4 квартал 2015 г. (из расчета 41000(сорок одна тысяча) рублей в месяц) в следующем порядке : январь 2016 г. – текущий платеж 42 500 руб.

февраль 2016 г. – текущий платеж + 41 000 руб. за октябрь 2015 г.

март 2016 г. – текущий платеж + 41 000 руб. за ноябрь 2015г.

апрель 2016 г. - текущий платеж + 41 000 руб. за декабрь 2015 г.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

12.6.Настоящий договор не подлежит государственной регистрации.

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

Приложения к договору:

1.Копия плана объекта по состоянию на 21.09.2015г.

10.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЖСК «Кристалл»

АРЕНДАТОР:

ИП Сериков О.Н.

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.Усова, д.15, кв.25
ИНН 701702305678
ОГРНИП 304701734601605
Банк: ОАО АКБ «АВАНГАРД», г.Москва
р/сч: 40802810627100016197
к/сч: 30101810000000000201
БИК 044525201
Тел. 8 906 954 99 62



/О.А. Майер/

М.П.



/О.Н. Сериков/

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 **Индивидуальный предприниматель Сериков Олег Николаевич**, действующий на основании Свидетельства о внесении записи в ЕГРИП, именуемый 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 **247,4 кв.м.**, из них площадь торгового помещения составляет **47,0 кв.м.**, площадь складского помещения составляет **200,4 кв.м.**, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, переулок. Лесной, дом №7, в 10-ти этажном кирпичном доме, в цокольном этаже, номера помещений 17, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30 указаны 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.11.1. 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 трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – для Арендодателя, третий 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:

ИП Сериков О.Н.

г. Томск, ул.Усова, д.15, кв.25
ИНН 701702305678
ОГРНИП 304701734601605
Банк: ОАО АКБ «АВАНГАРД», г.Москва
р/сч.40802810627100016197
к/сч.30101810000000000201
БИК 044525201
55-70-97-тел.рабочий.
8 906 954 99 62-тел.мобильный.

