

28

ДОГОВОР № 14/15
аренды недвижимого имущества ТСЖ «Спартак»

г. Новосибирск

«_01_» февраля 2015 г.

Товарищество собственников жилья "Спартак", в лице председателя правления Бурумова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и ИП Сидоренко Роза Анатольевна в лице Сидоренко Розы Анатольевны, действующей на основании Свидетельства, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение в жилом доме расположенное по адресу: г. Новосибирск, **Центральный район, ул. Спартака, 16**, именуемое далее «**объект недвижимости**».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь **30.00** кв. м. в том числе 1-й этаж **30.00** кв. м, подвал **0.00** кв. м. цоколь **0.00** кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в п.1.1. передается Арендатору для использования под:

Лит.	Этаж	Площадь кв. м.	Категория	Специализация
	1	1,30	Оказание услуг	Подсобное помещение
	1	1,70	Оказание услуг	Подсобное помещение
	1	22,00	Оказание услуг	Парикмахерские услуги
	1	5,00	Оказание услуг	Парикмахерские услуги

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на сданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности.

Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию, пропорционально арендуемой площади, а также на общее имущество, находящееся в арендуемых помещениях.

2.2.3. Оплачивать коммунальные услуги в части потребления горячей и холодной воды, предусмотренные в прямых договорах с предприятиями-поставщиками

коммунальных услуг, телефонные услуги - сверх повременного тарифа, установленного ОАО «Сибирьтелеком», стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором сверх величины, потребляемой светильниками в арендуемых помещениях, из расчета их установленной мощности 0,35 кВт при 9 часовом рабочем дне и 30 дней работы в месяц, что составляет 95 кВт*часов в месяц.

2.2.4. В случае аварии немедленно ставить в известность Арендодателя.

2.2.5. Капитальный ремонт объекта недвижимости, в случае его необходимости, производится Арендодателем.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока договора либо при досрочном расторжении договора сдать объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Не использовать арендуемый объект недвижимости для распространения рекламы табачных и алкогольных изделий.

2.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.3. Арендодатель вправе проверять объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата составляет:

за арендуемую площадь 30.00 кв. м. сумму 30253 рублей в месяц без НДС и включает: плату за пользование помещениями, телефоном в размере повременного тарифа, электроэнергией в пределах ее потребления на нужды электроосвещения в арендуемых помещениях, из расчета установленной мощности светильников 0,35 кВт при 9 часовом рабочем дне и 30 дней работы в месяц, что составляет 95 кВт*часов в месяц;

компенсацию затрат на обеспечение работы инженерных сетей (водопровода, канализации, электросетей, телефонных сетей);

компенсацию затрат на вывоз и уборку мусора, содержание прилегающей территории;

компенсацию затрат, обусловленных осуществлением функций управления общедолевым имуществом дома;

компенсацию вносимых ТСЖ на спецсчет целевых взносов на реализацию региональной программы капитального ремонта.

Арендатор ежемесячно вносит на расчётный счёт Арендодателя 30253 рублей за месяц вперед, не позднее последнего числа текущего месяца.

В платежном поручении указывается назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

3.3. Электроэнергия сверх оговоренной в п.3.2. величины, вода, услуги специализированной организации по обслуживанию системы пожарной сигнализации, услуги городской телефонной сети, взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома оплачиваются Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без предварительного письменного разрешения Арендодателя (пункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом:

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без предварительного разрешения Арендодателя (пункт 2.2.6 настоящего договора) - в размере 20 % от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды;

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктом 5.7 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без письменного разрешения Арендодателя;

использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условий, указанных в пункте 2.2.3 настоящего договора.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением

сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости. Арендатор обязуется подписать дополнительное соглашение о расторжении договора аренды и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, а также передать объект недвижимости по акту приема-передачи.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатору запрещено проводить реконструкцию и перепланировку, арендуемого объекта недвижимости.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.1. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок аренды устанавливается с «01» февраля 2015 г. до «31» декабря 2015 г.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

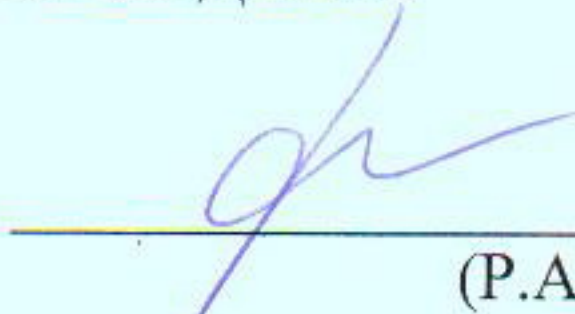
1. Акт приема-передачи недвижимого имущества.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР

ИП Сидоренко Роза Анатольевна
г.Новосибирск,
ул. Трикотажная, дом 29, кв.49
ИНН 540124894102
Тел.:8-913-748-0361

АРЕНДАТОР

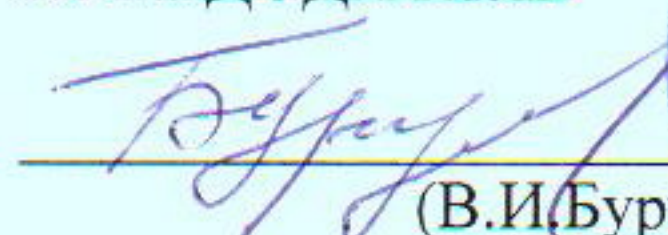


(Р.А.Сидоренко)

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ТСЖ "Спартак"
Г.Новосибирск,
ул. Спартака, 16
Р./счет: НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ
ОАО АКБ "СВЯЗЬ-БАНК"
40703810700330000003
БИК045004740
ИНН 5406381370
Тел.:218-73-11

АРЕНДОДАТЕЛЬ



(В.И.Бурумов)

