

ДОГОВОР АРЕНДЫ №

г. Хабаровск

«___» _____ 2015 г.

От имени собственников помещений в многоквартирном доме, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис- Центр», сокращенно ООО «УКЖКХ «Сервис-Центр, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Миненко Натальи Петровны, действующей на основании Устава с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель по настоящему договору предоставляет во временное владение и пользование нежилое помещение, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенного в Центральном районе города Хабаровска, по адресу: _____ общей площадью _____ кв. метров (далее – «помещение») для использования под _____. Помещение передается согласно передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Помещение сдается в аренду сроком на одиннадцать месяцев, с «___» _____ 2015 года по «___» _____ 2016 года, (менее года).

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемое «Помещение» свободно от третьих лиц.

1.4. Сдаваемое в аренду «Помещение» имеет недостатки, которые указаны в передаточном акте.

1.5. Арендодатель не отвечает за недостатки «Помещения», оговоренные в п.1.4. договора, которые могут быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать в пользование Арендатору нежилое помещение в состоянии, отвечающем условиям настоящего договора, в течение 5 дней с момента подписания договора.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1, договора.

2.2.2. Поддерживать помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, производить за свой счет текущий (не менее 1 раза в год) и капитальный (вызванный неотложной необходимостью) ремонт, нести расходы, связанные с эксплуатацией помещения. Текущий ремонт должен быть выполнен в разумные сроки, но не более 6 месяцев.

2.2.3. В двухмесячный срок с момента подписания настоящего договора самостоятельно заключить договоры на вывоз мусора, поставку электроэнергии. По данным договорам оплата услуг производится арендатором самостоятельно.

2.2.4. В течение одного месяца с момента подписания договора аренды, заключить прямые договоры на поставку коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) и оплачивать стоимость таких услуг по заключенным договорам.

2.2.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателя к арендуемому объекту для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.2.6. Не сдавать помещение в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, не сдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договора о совместной деятельности) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за **один месяц** о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;

2.2.8. По истечении срока действия договора, а также при его досрочном прекращении, безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, осуществлять платежи, предусмотренные настоящим договором;

2.2.9. Возвратить помещение Арендодателю после прекращения договора по передаточному акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа.

Если Арендатор не возвратил арендованное имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата по настоящему договору составляет сумму в размере _____ рублей в год, включая НДС 18%- _____ рублей, согласно нижеследующему расчету:

$$A = (S * Бс) / t * Ккач. * Ктпр. * Квд * К инф. * Н.$$

Где : А пл – годовая арендная плата за нежилое помещение (в рублях с учетом НДС);

Бс – базовая величина стоимости строительства 1 кв.м., которая определяется как средняя величина «Расчетной стоимости нового строительства 1 кв.м общей площади жилья (с простой отделкой, без учета наружных сетей и благоустройства)» по данным «Регтостройинформ» Центра по ценообразованию в строительстве Министерства Правительства Хабаровского края (далее Центр по ценообразованию) на 10 октября предыдущего года и с 01 января текущего года подлежит однократному ежегодному изменению по состоянию на 01 января предыдущего года (по данным Центра по ценообразованию);

t- коэффициент, учитывающий износ, равен t лет * К попр.

Ккач – коэффициент качества объекта аренды, равен произведению коэффициентов К1*К2*К3*К4

Ктпр- коэффициент территориальной принадлежности

Квд- коэффициент вида деятельности, который равен произведению К исп * Ктд; где К исп- коэффициент учитывающий вид использования нежилого арендного помещения;

К инф – коэффициент, учитывающий уровень инфляции, применяется с 2008 года и устанавливается в виде произведения коэффициента инфляции 2008 года на коэффициент инфляции последующих лет:

$$К инф = К инф 2008 года * К инф 2009 года * К инф последующих лет.$$

Коэффициент инфляции устанавливается в соответствии с законом о бюджете РФ на соответствующий год

Н – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость

Размер арендной платы подлежит ежегодному (раз в год) изменению на коэффициент инфляции, утвержденный правительством РФ (опубликованный в Российской газете или других официальных источниках), внесение соответствующих изменений в настоящий договор не требуется.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 договора, Арендатор осуществляет ежемесячно, в срок до 10 числа текущего месяца, за текущий месяц.

3.3. При неуплате Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные договором аренды, Арендодатель имеет право обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

3.4. Если после прекращения настоящего договора Арендатор не возвратил нежилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки

возврата нежилого помещения арендную плату и пени в соответствии с пунктами 3.1-3.2., 4.1.

3.5. При изменении порядка определения арендной платы за пользование помещением нежилого фонда Арендодатель уведомляет Арендатора. Внесение каких-либо изменений в настоящий договор не требуется.

При получении уведомления об увеличении арендной платы Арендатор вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

4. Неустойка

4.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.2. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора.

4.3. За неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.2. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 3000,0руб.

4.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. Изменение, расторжение и продление договора.

5.1. Изменение условий настоящего договора допускается по соглашению сторон, оформленному в письменном виде, после принятия решений о таких изменениях 2/3 голосов общего собрания собственников.

5.2. По истечении срока действия договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок:

5.3. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении договора на новый срок, указанного в п.5.2., если Арендатор письменно не уведомил Арендодателя о желании заключить такой договор за 30 календарных дней до истечения срока договора.

5.4. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть, досрочно расторгнут по решению судебных органов, когда Арендатор:

5.5.1. Использует предоставленное помещение в целом или его части с существенным нарушением условий договора, либо не по назначению.

5.5.2. Существенно ухудшает состояние занимаемого нежилого помещения.

5.5.3. Более двух раз подряд не вносит арендную плату в установленные настоящим договором сроки.

5.5.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам.

5.5.5. Арендатор не производит капитальный и текущий ремонт занимаемого нежилого помещения в разумные сроки.

5.6. По требованию «Арендатора» настоящий договор может быть, досрочно расторгнут по решению судебных органов в случаях:

5.6.1. Если Арендодатель не передает помещение Арендатору в срок, предусмотренный настоящим договором.

5.6.2. Если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.3. По вопросам, не урегулированным договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. В случае противоречия условий договора положениям законов и иных правовых актов подлежит применению закон или иной правовой акт.

7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

7.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

7.3. Дальнейшая судьба настоящего договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При не достижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

8. Особые условия

8.1. В случае нанесения Арендодателю ущерба, вызванного не заключением соответствующих договоров, неоплатой по ним, причиненный ущерб взыскивается с Арендатора. Кроме того, Арендодатель вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды.

8.2. Не производить никаких перепланировок и переоборудования помещения, без письменного разрешения Арендодателя.

8.3. В случае нанесения ущерба помещению в результате пожара, затопления, противоправных действий третьих лиц и при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно принять меры по устранению неполадок.

8.4. В случае, если арендуемое помещение в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

8.5. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается только по письменному соглашению сторон, за исключением п. 3.5 настоящего договора.

8.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае перевода текста договора и любого приложения к нему на иностранный язык преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

8.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

К договору прилагается:

- передаточный акт;
- расшифровка начисления арендной платы за аренду помещения.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель: ООО «УКЖКХ «Сервис-Центр»
Адрес : 680000 г.Хабаровск, ул.Муравьева-Амурского,50
ИНН / КПП 2721151803/272101001
Банковские реквизиты: р./счет 40702810705220000449
в Дальневосточном филиале ОАО «МТС-Банк»
к/счет 30101810700000000838, БИК 040813838
тел. 30-20-23 – пзо, 30-20-94 –бух.

Арендатор: _____

Арендодатель:
ООО «УКЖКХ «Сервис-Центр»
Директор

_____ Н.П.Миненко
(подпись)
М.П.

Арендатор:

(подпись)
М.П.