

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**Первое декабря две тысячи тринадцатого года**  
**городское поселение Нижний Одес Сосногорского района**  
**Республика Коми**

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», в лице директора Шершневой Екатерины Геннадьевны, действующее на основании *Устава*, именуемое в дальнейшем «*Арендодатель*», с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации серии \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «*Арендатор*», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее по тексту - Объект) общей площадью \_\_\_\_\_ расположенное по адресу: пгт. Нижний Одес, ул. Ленина д.16 (подвальное помещение).

1.2. Помещение передается Арендатору для размещения магазина.

1.3. Договор вступает в силу с **01 декабря 2013г.**

1.4. Договор заключен на неопределенный срок.

1.5. Арендодатель имеет право сдавать нежилые помещения на основании *протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 16 по ул. Ленина, гп. Нижний Одес от 28.10.2013г. и договора управления многоквартирным домом № 16 по ул. Ленина в пгт. Нижний Одес, Сосногорского района Республики Коми от 15.06.2012г.*

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту - сдачи-приемки не позднее 10 дней с момента подписания Договора.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращение Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.3. Не позднее, чем за один месяц, письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт или его ликвидации.

2.1.4. Не позднее, чем за 14 дней письменно уведомить Арендатора о повышении арендной платы.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать помещение в соответствии с п.1.1. Договора.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом.

2.2.3. Производить за счет собственных средств текущий ремонт в разумный срок, с предварительным (по требованию Арендодателя письменным) уведомлением Арендодателя.

2.2.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, доступ к ним эксплуатирующих организаций и ремонтных служб.

2.2.5. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет собственных средств Арендатора в срок, определяемый одностороннем предписанием Арендодателя.

2.2.6. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.7. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям, в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.8. Содержать объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.9. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварийном или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.10. Заключить в течение десяти дней, с момента вступления в силу настоящего Договора, договора на снабжения электроэнергией и другими ресурсами. Своевременно производить оплату услуг по указанным в настоящем пункте договора.

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договора залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставной капитал предприятий др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.13. Вернуть Арендодателю объект по акту приемки, указанному в п.2.1.1. не позднее установленной даты расторжения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями.

2.2.14. Арендатор имеет преимущественное, перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок в случае отсутствия с его стороны нарушений Договора в течение срока его действия, при условии письменного уведомления Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока его действия.

### **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ**

3.1. На момент подписания договора месячная арендная плата \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_.) без НДС. НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Расчет арендной платы в месяц: \_\_\_\_\_.

3.2. Арендатор в срок до 20-го числа текущего месяца, на основании предъявленного Арендодателем счета, производит авансовый платеж в размере 100 % от месячной арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Окончательный расчет производится ежемесячно на основании счета-фактуры, предоставленной Арендодателем, в течение 5-ти дней с момента получения счет-фактуры.

3.4. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорядном и одностороннем порядке. Новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в договор аренды, но не позднее, чем за 14 дней. В случае непринятия изменений Арендатором договор расторгается, о чем Арендатор извещается письменно.

Момент получения уведомления Арендатором определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом.

3.5. При неуплате Арендатором арендной платы в десятидневный срок с момента наступления срока платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. В случае нарушения Арендатором п.3.1. Договора начисляются пени в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки платежей.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатор Объекта в соответствии с условиями Договора, начисляются пени в размере 15% месячной платы за каждый день просрочки.

4.4. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

### **5. ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, кроме случая, предусмотренного п.3.2. Договора.

5.2. Не позднее одного месяца до окончания срока действия договора аренды заключается новый договор аренды.

5.3. Договор аренды, может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя при следующих нарушениях Договора:

- при использовании Арендатором Объекта не по указанному в п.1.2. Договору назначению;
- при возникновению задолженности по внесению, предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение двадцати дней независимо от ее последующего внесения;

- при сдаче Объекта, как в целом, так и по частям при передаче права аренды в залог, в уставной капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.
- если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования либо не выполняет обязанности предусмотренные условиями настоящего Договора.

5.4. Договор подлежит досрочному расторжению в случае, принятия в установленном порядке решения о ликвидации здания в связи с аварийным состоянием его конструкций или по градостроительным соображениям.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Неотделимые улучшения Объекта, производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

6.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению раньше окончания договора аренды, то Арендатор возмещает Арендодателю убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения указанного в п.1.3. срока действия Договора.

6.3. Вопросы, нерегулируемые Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в трехдневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

6.5. Договор составлен в двух экземплярах, один для Арендатора, второй для Арендодателя, каждый из которых имеет юридическую силу.

Неотъемлемой часть Договора являются следующие приложения:

1. Акт сдачи-приемки.

## **7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Арендодатель**

**ООО «Жилсервис»**

**Адрес:** 169523, РК, Сосногорский р-он,  
Гп. «Нижний Одес», ул. Ленина, д.16, кв. 47.  
**Почтовый адрес:** 169523, РК, Сосногорский р-н, гп.  
«Нижний Одес», ул. Транспортная д.9  
**ИНН:** 1108017925  
**КПП:** 110801001  
**Код ОКПО:** 81044261  
**Код ОГРН:** 1081108000148  
**Телефон:** 8 (2149) 2-06-03  
**Р/с:** 407 028 108 281 900 063 47  
**БИК:** 048 702 640  
**К/с:** 301 018 104 000 000 006 40  
**Банк:** ОАО "Сбербанк России" г. Сыктывкар

### **Арендатор**

**ИП** \_\_\_\_\_

**Адрес:** 169523, РК, Сосногорский р-он,  
Гп. «Нижний Одес», \_\_\_\_\_  
**ИНН:** 110800819567  
**КПП:**  
**Код ОКПО:**  
**Код ОГРН:** 304110810600015  
**Телефон:**  
**Р/с:**  
**Банк:**  
**К/с:**  
**БИК:**

### **Директор**

\_\_\_\_\_ **Е.Г. Шершнева**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

МП

МП

**АКТ**  
**приема-сдачи нежилого помещения**

**Комиссия в составе:**

**Арендодатель** – Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», в лице директора Шершневой Екатерины Геннадьевны,

**Арендатор** – Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_, принял в аренду нежилое помещение, характеризующееся следующими данными:

**1. Место нахождения помещения:** пгт. Нижний Одес, ул. Ленина д.16, (подвальное помещение).

**2. Общая площадь принятого помещения:** (ком. № \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ кв.м.

**3. Цель использование помещения:** для размещения промтоварного магазина.

На момент подписания акта помещение и инженерные коммуникации находятся в следующем состоянии:

№ п/п	Наименование части помещения	Описание технического состояния	Квалификация (соответствие цели использования)
1.	Окна, двери, стены	Состояние удовлетворительное	Соответствует цели использования
2.	Полы	Состояние удовлетворительное	Соответствует цели использования
3.	Система водоснабжения и канализации	Состояние удовлетворительное	Соответствует цели использования
4.	Система теплоснабжения, энергоснабжения	Состояние удовлетворительное	Соответствует цели использования

Сдал:

**Арендодатель – Директор ООО «Жилсервис»**

\_\_\_\_\_  
Е.Г. Шершнева

М.П.

Принял:

**Арендатор - Индивидуальный предприниматель**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.