

Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест Н», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Мелехиной Оксаны Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,
и далее по тексту именуемые «Стороны» или «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие определения:

Здание - отдельно стоящее здание (строение), в котором находится передаваемое в аренду Помещение, по адресу Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, улица Советская, дом 19.

Этаж – группа помещений в Здании, принадлежащих Арендодателю на праве собственности и общедолевого собственности состоящая из Помещений и мест общего пользования необходимых для эксплуатации Помещений.

Помещение - часть Здания, передаваемое во временное владение и пользование (в аренду) Арендатору.

Места общего пользования- коридор, лестничные холлы, вестибюль и т.д.- это комнаты, которыми могут пользоваться арендаторы Помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату (без права выкупа) нежилое Помещение в Здании. Помещение, расположено на этаже 2, обозначено в Приложении №1. Общая площадь арендуемого Помещения составляет ___ кв.м., кроме того Арендатор получает право пользоваться Местами общего пользования.

2.2 Помещение передается Арендатору для ведения уставной деятельности Арендатора.

Указанное описание цели использования арендуемого Помещения является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешенным использованием». Изменение разрешенного пользования допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя и оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору. Заключая настоящий договор, Арендатор подтверждает, что его деятельность не запрещена и неограничена законодательством Российской Федерации, не носит противозаконный характер. Места общего пользования используются, только по их прямому назначению, совместно с Арендаторами и собственниками других Помещений Этажа.

2.3. Указанное в настоящем Договоре Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о праве собственности № 54 АЕ 043964 выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области; Свидетельством о праве собственности № 54 АЕ 043965 выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (копии Свидетельств прилагается к настоящему договору).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Расторгнуть Договор до истечения срока его действия в установленных законом и соглашением сторон случаях.

3.1.2. Требовать от Арендатора надлежащего исполнения его обязанностей и совершения всех предусмотренных настоящим Договором действий.

3.1.3. Контролировать исполнение Арендатором своих обязанностей и условий настоящего Договора, в том числе беспрепятственно посещать и обследовать арендованное Помещение на предмет соблюдения Арендатором п. 2.2 настоящего Договора.

3.1.4. Требовать от Арендатора возмещения убытков и иных затрат, вызванных действиями (бездействием) Арендатора.

3.1.5. Использовать места общего пользования по своему усмотрению, в том числе уменьшать, изменять конфигурацию и т.д.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи №1 в том состоянии, какое оно имеется на момент подписания настоящего договора.

3.2.2. Обеспечить Этаж всеми необходимыми коммуникациями для снабжения тепло- и электроэнергией, холодной водой, эксплуатационными услугами, уборкой мест общего пользования.

3.2.3. Обеспечить контроль доступа в Этаж по договору со специализированной организацией. Режим работы Этажа устанавливается: понедельник-суббота с 8-00 до 20-00; воскресенье с 8-00 до 15-00 (далее Режим работы).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Занять арендуемое Помещение только после подписания сторонами Акта приема-передачи №1.

4.1.2. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет право на заключение Договора на новый срок на вновь согласованных сторонами условиях. О своем желании заключить такой Договор Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора. В противном случае Арендодатель имеет право отказать Арендатору в заключении Договора аренды на новый срок.

В случае отказа Арендатора от заключения нового Договора при наличии уведомления о намерении заключить Договор, либо уклонения от его исполнения, Арендатор обязан оплатить штраф в размере 100% (Сто процентов) от суммы месячной арендной платы по настоящему Договору.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Подписать Акт приема-передачи №1 не позднее ____ ____ 20__ года с момента подписания настоящего договора. В случае не исполнения Арендатором этого условия Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем, внесудебном порядке с применением последствий, предусмотренных п.5.3. настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору, или взыскать штраф в размере 100% от суммы месячной арендной платы.

Арендатор обязан использовать Помещение и Места общего пользования исключительно в целях, предусмотренных п.2.2. настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи в порядке и размерах, определенных в разделе 5 настоящего Договора.

4.2.3. Содержать используемое Помещение и Места общего пользования в полной исправности, образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать пожарную и электрическую безопасность. Обеспечивать уборку Помещения собственными силами, осуществлять за свой счет необходимые меры для восстановления состояния Помещения и Места общего пользования в случае аварии, произошедшей не по вине Арендодателя, приведшей к ухудшению состояния сданного в аренду Помещения и Мест общего пользования.

4.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния систем жизнеобеспечения, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю, либо эксплуатирующей организации, а при необходимости уполномоченным службам:

- при пожаре по телефону 01;

4.2.5. Не производить без письменного согласования с Арендодателем ремонт, реконструкцию, устройство дополнительных инженерных сетей, установку оборудования (кондиционеры, и т.д.), переоборудование;

Все улучшения арендованного Помещения производятся Арендатором за свой счет.

4.2.6. Не допускать действий, которые могут нарушить нормальные условия работы или жизни третьих лиц.

4.2.7. Обеспечить в любое время свободный доступ в арендуемое Помещение в присутствии представителей Арендатора, работников Арендодателя и сопровождающих их лиц, служб государственного надзора и представителей эксплуатирующей организации для осмотра Помещения, выявления и устранения нарушений эксплуатации Помещений, а также для проведения технического обслуживания имеющегося в Помещении оборудования или иных работ.

4.2.8. Предоставить Арендодателю на согласование в срок не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до прекращения договора аренды, график съезда и перечень вывозимого из арендуемого помещения имущества.

4.2.9. Самостоятельно и за свой счет обеспечить надлежащее хранение и сохранность находящихся в Помещении товарно-материальных ценностей и любого имущества.

4.2.10. Согласовывать с Арендодателем используемое дополнительное тепло- и электрооборудование (на предмет его мощности и безопасности, например: высокопотребляющие электроэнергию кулеры, кондиционеры, обогреватели и т.п.).

4.2.11. Соблюдать установленный Режим работы. В случае возникновения потребности в доступе к Помещению во время непредусмотренное Режимом работы – необходимо заблаговременно, т.е. не позднее суток до наступления события, уведомить Арендодателя и получить согласие.

4.3. Арендатор обязан полностью компенсировать затраты Арендодателя по восстановлению Помещения, Мест общего пользования или здания в случае, если зданию в котором находится арендуемое Помещение, арендуемому Помещению, Местам общего пользования в результате любых действий или бездействия Арендатора (непринятия им необходимых и своевременных мер) будет причинен какой – либо ущерб, либо состояние данного Помещения (Здания, Мест общего пользования) станет аварийным. Компенсация осуществляется в денежной форме.

Сумма компенсации может быть определена двумя способами:

1. На основании установленного экспертной организацией размера причиненного ущерба. Расходы по оплате услуг экспертной организации возлагаются на Арендатора.

2. На основании суммы затрат на восстановление имущества, согласованной Сторонами.

Способ определения суммы компенсации за причиненный ущерб определяется Арендодателем.

4.4. Арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора или иного дня его расторжения полностью освободить арендуемое Помещение от находящегося там имущества Арендатора и передать его Арендодателю свободным, в пригодном для использования состоянии с учетом нормального износа. При этом составляется Акт приема-передачи №2, подписываемый полномочными представителями обеих сторон.

4.5. При наличии замечаний к состоянию Помещений, лицами, подписывающими акт приема-передачи №2, составляется и подписывается дефектная ведомость, на основании которой определяется необходимая для восстановления Помещения сумма затрат и период восстановительных работ.

Арендатор оплачивает сумму затрат, необходимую для восстановления помещения и согласованную Сторонами, а также выплачивает Арендодателю сумму, эквивалентную арендной плате за весь период восстановительных работ, считая со дня, следующего за днем прекращения настоящего договора аренды. Такая выплата производится Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с даты выставления Арендодателем требования об ее оплате.

4.6. Стоимость осуществленного ремонта (капитального и текущего), а равно все неотделимые улучшения не подлежат компенсации Арендодателем и осуществляются Арендатором исключительно за свой счет.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Арендатор обязан уплачивать Арендодателю плату по Договору, именуемую в настоящем Договоре «арендная плата» или «плата за аренду». Размер арендной платы за полный календарный месяц составляет 8500, 00 (восемь тысяч пятьсот) рублей, исходя из стоимости 500 (пятьсот) рублей за 1 кв.м в месяц и включает в себя услуги по исполнению п.3.2.2. Кроме того Арендатор возмещает коммунальные и эксплуатационные услуги Арендодателю отдельно, это возмещение не входит в стоимость арендной платы.

5.2. Потребленные коммунальные и эксплуатационные услуги подлежат возмещению пропорционально занимаемой площади Арендатором и выставленным счетам от соответствующих организаций за оказанные коммунальные и эксплуатационные услуги, на основании выставленных счетов Арендодателем.

Арендатор принимает коммунальные и эксплуатационные услуги в течении пяти рабочих дней со дня получения счета. Раз в квартал Арендодатель отправляет счета и акты по почте по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, п. Смоленский, ул. Советская дом 9 кв. 2 . При этом Арендатор обязуется вернуть подписанные экземпляры Заказчику самостоятельно, в течении 20 рабочих дней

5.3. Арендная плата выплачивается за каждый календарный месяц аренды до 5-го числа текущего календарного месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4. При досрочном прекращении Договора по вине Арендатора, а также при досрочном прекращении Договора по инициативе Арендатора без предварительного письменного уведомления о расторжении настоящего Договора, (в соответствии с п.4.1.3), никакие из ранее уплаченных по настоящему Договору сумм возврату Арендатору не подлежат.

5.5. Обязательства Арендатора по оплате считаются исполненными в день поступления денег на расчетный счет Арендодателя.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении сроков внесения платежей, указанных в п. 5.2 и 5.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает пени (штрафную неустойку) в размере 1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Любые получаемые Арендодателем платежи погашают, в первую очередь неустойку за просрочку внесения арендной платы, оставшаяся сумма засчитывается в счет платы за аренду.

6.2. Арендатор самостоятельно отвечает за соблюдение действующего законодательства при осуществлении им деятельности в соответствии с п.2.2. настоящего Договора на арендуемых площадях и несет ответственность в полном объеме за его нарушения.

6.3. Риск утраты или повреждения находящихся в арендуемом Помещении материальных ценностей и любого имущества, а также ответственность за их утрату или повреждение перед третьими лицами и Арендодателем несет Арендатор. Арендодатель не несет ответственности за сохранность данного имущества и не возмещает убытки, причиненные действиями третьих лиц, а также пожаром, затоплением, авариями и другими случаями.

6.4. Если одна из сторон нарушила свои обязательства по настоящему Договору и не устранила такое нарушение в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования об исправлении, другая сторона, не нарушившая своих обязательств, может прекратить аренду в одностороннем порядке, направив нарушившей стороне письменное уведомление. Данное условие не применяется при расторжении Договора в соответствии с п. 7.2.

6.5. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств стороны несут имущественную ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

6.6. Арендодатель не несет ответственности за отключение или перебои в подаче тепло- электроэнергии, других услуг жизнеобеспечения, произошедших не по вине Арендодателя.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Срок аренды Помещения установлен с ____ 20__ г. по ____ 20__ г. Прекращение действия Договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств, вытекающих из Договора.

7.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор аренды подлежит досрочному, внесудебному расторжению (а Арендатор выселению) в случаях, когда:

(а) Арендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора, цели использования или назначения Помещения, либо с неоднократными нарушениями. Под «существенным нарушением условий Договора» понимается нарушение разрешенного назначения для арендованного помещения;

(б) Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения. В данном случае, Арендодателем будет выставлено в письменном виде соответствующее требование, которое должно быть подписано представителями обеих сторон;

(в) Арендатор более двух раз подряд допустил существенную (более чем на пять рабочих дней) просрочку внесения арендной платы;

(г) Арендатор допустил единовременную задержку любого платежа на срок более 20 (двадцать) рабочих дней;

(д) в законодательство РФ внесены изменения, прямо или косвенно ухудшающие положение Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут также в любое время по соглашению сторон.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора. Уведомление расторжения Договора в одностороннем порядке должно быть направлено стороне в письменной форме заказным письмом либо нарочным с обязательной отметкой о вручении.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора разрешаются сторонами в Арбитражном суде Новосибирской области.

8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ. Все условия настоящего Договора регулируются и толкуются в соответствии с законодательством РФ.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. По окончании срока действия настоящего Договора Арендодатель становится собственником всех неотделимых улучшений арендованного Помещения, произведенных Арендатором. Стоимость таких улучшений Арендодателем не возмещается.

9.4. Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что согласен с определением границ Помещения, обозначенных в Приложении №1 к настоящему договору и общей площадью аренды, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, претензий к порядку их определения не имеет.

9.5. Под суммой месячной арендной платы (для исчисления штрафных санкций в целях настоящего Договора) понимается арендная плата за календарный месяц, в котором поступило сообщение от Арендатора о желании продолжить Договор или заключить Договор на новый срок, либо было выявлено нарушение настоящего Договора аренды.

9.6. При смене собственника арендуемого Помещения условия настоящего Договора (включая все приложения и дополнительные соглашения) сохраняют силу. Новый собственник автоматически становится Арендодателем по настоящему Договору. Перезаключения Договора не требуется. О смене собственника Арендатор уведомляется письменно.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Стройинвест Н»

630102, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, 55

тел./факс: 206-01-71, 266-04-45

ОГРН 1095405024263

ИНН/КПП 5405402250/540501001

р/с 40702810944050000377

Сибирский банк ОАО «Сбербанк России» г.

Новосибирск

к/с 30101810500000000641

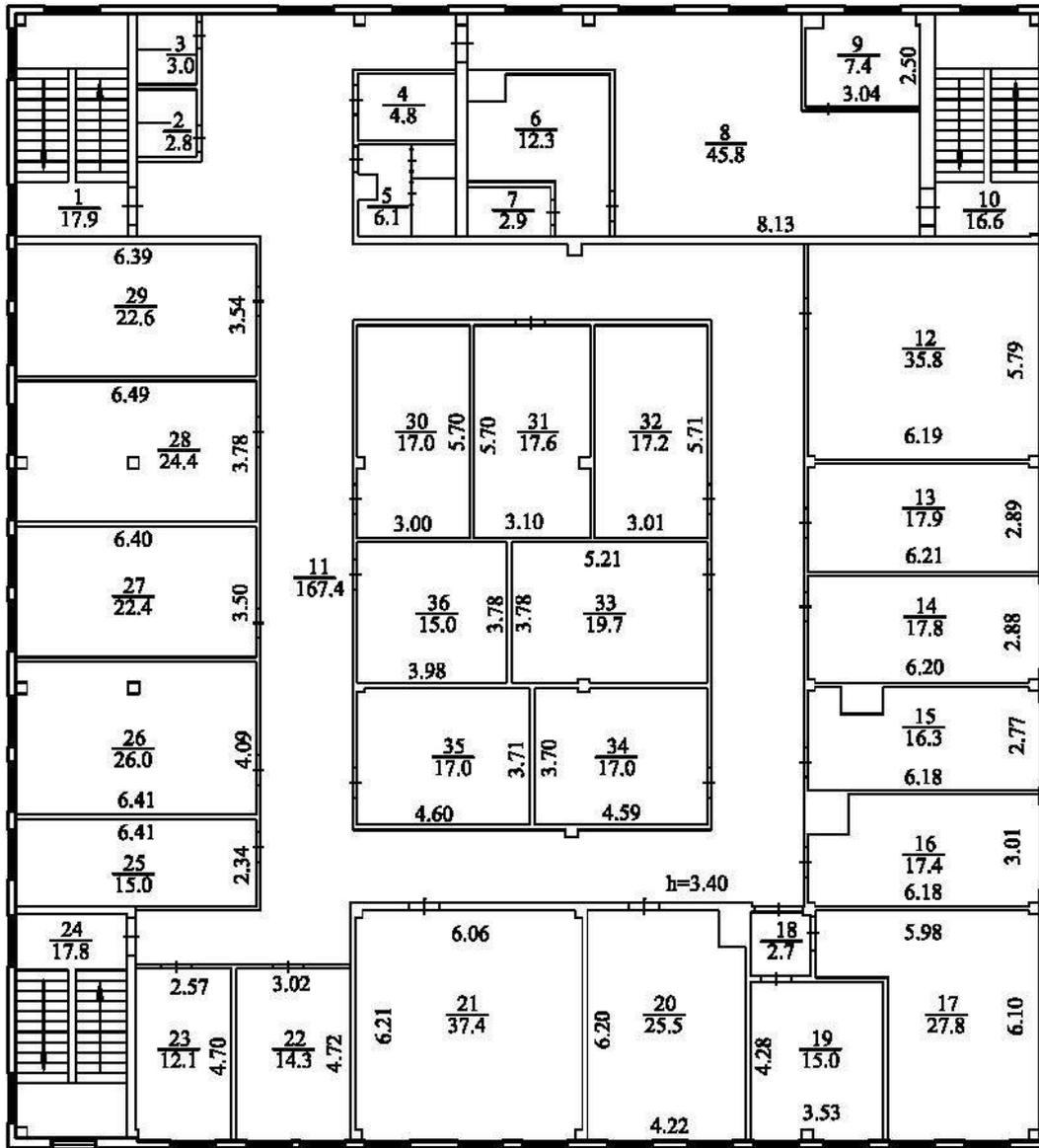
БИК 045004641

Арендатор:

Директор

_____ О.Е. Мелехина _____

Помещение



Арендодатель

Арендатор

Директор _____ О.Е. Мелехина _____



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Дата выдачи: 28.06.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 10.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Н". ИНН 5405402250. ОГРН 1095405024263. КПП 540501001. Дата регистрации: 02.11.2009 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Новосибирска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: г. Новосибирск, ул. Зыряновская, дом 55.

Вид права: собственность

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 738.8 кв.м., номера на поэтажном плане: 101,102,131,132,201-222,221.1-222.6. Этаж: 1, 2.

Адрес (местоположение):

Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, улица Советская, дом 19

Кадастровый (или условный) номер:

54:18:100110:686

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.06.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-18/203/2013-319

Государственный регистратор:

/ Дуренков Д. Б. /



54 AE 043964



54



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Дата выдачи: 28.06.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 10.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Н". ИНН 5405402250. ОГРН 1095405024263. КПП 540501001. Дата регистрации: 02.11.2009 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Новосибирска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: г. Новосибирск, ул. Зыряновская, дом 55.

Вид права: общая долевая собственность: 73880/155260

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 33 кв.м., номера на поэтажном плане: 123,124,125. Этаж: 1.
Адрес (местоположение): Новосибирская область, Мошковский район, рабочий поселок Мошково, улица Советская, дом 19

Кадастровый (или условный) номер:

54:18:100110:685

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.06.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-18/203/2013-320

Государственный регистратор:



/ Дуренков Д. Б. /

54 АЕ 043965



54