

ДОГОВОР

АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 03/18

Г.ОМСК

29 ДЕКАБРЯ 2018 Г.

Товарищество собственников жилья ТСЖ «Перелета-8», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Правления ТСЖ Кулик Татьяны Алексеевны, действующего на основании Устава с одной стороны и Гражданка РФ Швабауер Ирина Михайловна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», дата рождения 29 июня 1982 года, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату следующее недвижимое имущество (далее по тексту "Помещение"), с целью размещения в нем парикмахерской:

– часть нежилого Помещения, арендуемая площадь 6,1 М².

Помещение расположено в кирпичном доме, на первом этаже 9-этажного здания по адресу: 644092, г.Омск, ул. Перелета 8/1, 9 подъезда вход с улицы Перелета, согласно Приложения № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.2. Помещение оборудовано: электро- и теплоснабжение, горячим и холодным водоснабжением, канализацией. Установлены счетчики холодной и горячей воды.

1.3. Помещение принадлежит собственникам многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

1.4. Передача Помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.6. Арендодатель предоставляет Помещение в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора, и гарантирует, что на момент заключения Договора данное Помещение свободно от прав и претензий третьих лиц, не находится в залоге, под арестом или другим обременением и не является предметом спора.

2. Срок аренды

2.1. Установить, что условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания *Акта приема - передачи Помещения* Приложение № 2 к договору.

2.2. Срок действия договора: с 01 января 2019 г. по 30 ноября 2019 г.

2.3. Если Арендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 14 дней до окончания действия договора.

2.4. При заключении договора аренды на новый срок условия Договора могут быть изменены.

3. Арендная плата и порядок расчетов

За временное владение и пользование Помещением начисляется Арендная плата. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет 4500 [четыре тысячи пятьсот] рублей в месяц.

3.1. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю безналичным путем перечисления денежных средств на расчетный счет, но не позднее 10 числа каждого месяца.

3.2. Арендатор считается оплатившим аренду только после поступления всей суммы арендного платежа на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата включает в себя: плату за пользование Помещением.

Расходы по оплате коммунальных услуг и электроэнергии несет Арендатор.

3.4. Арендная плата не включает в себя:

- обеспечение Арендатора телефонной связью, стоимость произведенных Арендатором междугородних и международных телефонных переговоров;

- оплату доступа в Интернет.

Арендатор вправе самостоятельно заключать договоры на оказание услуг по вывозу мусора и телекоммуникационных услуг (местная, междугородняя и международная связь, доступ в Интернет) с организациями, оказывающими данные услуги. Арендодатель не отвечает по обязательствам сторон по данным договорам и не несёт ответственности за неисполнение сторонами принятых на себя обязательств.

4. Права и обязанности сторон Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. На заключение договора аренды на новый срок в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ, в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору;

4.1.2. С согласия арендодателя производить улучшения арендованного имущества.

4.1.3. По согласованию с Арендодателем:

- устанавливать сигнализацию и иные системы охраны Помещения, определять в Помещении внутриобъектовый и пропускной режим;
- производить улучшения арендованного Помещения;
- за свой счет, разместить на фасаде здания вывеску и другую рекламу, при обязательном согласовании такого размещения в уполномоченных органах.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Содержать Имущество в исправности и в образцовом санитарном и противопожарном состоянии, за свой счет производить его текущий ремонт. Без письменного согласия Арендодателя не передавать Имущество в субаренду, в залог, не делить Имущество с третьими лицами, а также не обременять его иными способами.

4.2.2. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

4.2.3. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц, о предстоящем освобождении арендуемого помещения, как в связи с окончанием срока действия, Договора, так и в связи с его досрочным прекращением (расторжением).

4.2.4. Не чинить препятствий Работникам ТСЖ «Перелета-8» в любое время посетить арендуемые помещения с целью осмотра и проверки использования.

4.2.5. Своевременно вносить арендную плату за пользование Помещением;

4.2.6. Ежемесячно 25 числа каждого месяца в письменном виде предоставлять показания приборов учета горячего и холодного водоснабжения.

4.2.7. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора аренды и целевым назначением Помещения;

4.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций, обеспечить незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;

4.2.9. Своевременно проводить за свой счет текущий ремонт арендуемого Помещения;

который включает в себя комплекс ремонтных работ, направленных на поддержание в рабочем состоянии конструкций и систем инженерного оборудования Помещения, все виды штукатурно-малярных работ, замена отдельных участков покрытия полов, а также смена, восстановление или частичная замена оконных, дверных, витринных и иных отдельных элементов конструкции Помещения;

4.2.10. Самостоятельно и/или за свой счет принимать необходимые меры для обеспечения функционирования инженерных коммуникаций в пределах арендуемых Помещений: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения.

4.2.11. Обеспечить выполнение требований требований электробезопасности в Помещении в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП, утв. Приказом Министерства Энергетики РФ от 13.01.2003 № 6).

4.2.12. Разработать инструкцию и другие документы по пожарной безопасности арендуемого Помещения в соответствии с Правилами противопожарного режима (Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. N 390 "О противопожарном режиме")

4.2.13. Назначить ответственное лицо за соблюдение мер пожарной безопасности в Помещении.

4.2.14. Оборудовать Помещение первичными средствами пожаротушения, в количестве и в соответствии с требованиями ППР.

4.2.15. При прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в пригодном к использованию состоянии по *Акту приема-приема* учетом нормального износа.

Если 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, а также возместить ущерб нанесенный Арендодателю в установленном законом порядке.

5. Права и обязанности сторон Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять проверку состояния Помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в рабочее время Арендатора, а также в случае неотложной необходимости;

5.1.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду Помещения;

5.1.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора;

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Предоставить Арендатору Помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п. 1. настоящего Договора в течении одного дня со дня вступления настоящего Договора в силу по *Акту приема-передачи* Приложение № 2 к договору.

5.2.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании помещением;

5.2.3. В случае аварии, возникшей не по вине Арендатора в арендуемом помещении, немедленно принять все необходимые меры по их устранению.

5.2.4. Принять от Арендатора по *Акту приема-передачи Помещения* в 3-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

Арендодатель не несет никакой ответственности за потерю, ущерб, повреждение или кражу имущества, находящегося в арендуемом помещении, а также не обязан отвечать по претензиям, выдвинутых против Арендатора третьими лицами за совершенные им действия, повлекшие негативные последствия

6. Изменение и прекращение договора

6.1. По соглашению Сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут, в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое Помещение не по целевому назначению;

6.2.2. существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

6.3. По требованию Арендатора настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут если:

6.3.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

7. Ответственность сторон по договору

7.1. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные пунктами 3 настоящего Договора, Арендодатель вправе предъявить Арендатору требование об уплате пени, начисляемой из расчета 0,2% от просроченной суммы за каждый день просрочки, а Арендатор обязан удовлетворить такое требование в

течении 5(пяти) рабочих дней с момента его получения.

7.2. Курение работников и клиентов **Арендатора** в арендованном Помещении строго запрещено, за исключением специально отведенных мест для курения, размещенных и оборудованных в соответствии с требованиями законодательства РФ. За нарушение данного обязательства **Арендатор** по требованию **Арендодателя** обязан выплатить штраф в размере 10.000 (десяти тысяч) рублей.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

7.5. В случае использования Помещения не в соответствии с условиями настоящего Договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в 1-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

8. Прочие условия

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Настоящий Договор составлен и подписан в ДВУХ экземплярах, из которых одни хранится у Арендодателя другой у Арендатора, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

8.4. При изменении реквизитов Стороны обязаны немедленно в 5 дней срок уведомить друг друга в письменном виде.

8.5. Стоимость Произведенного Арендатором ремонта или каких-либо изменениях, в арендуемом им помещении возмещению не подлежит.

8.6. Использование Арендатором адреса места нахождения арендуемого по настоящему Договору Помещения в качестве места нахождения исполнительного органа **Арендатора** не является предметом настоящего Договора. Использование адреса, указанного в п.1. Договора, для целей государственной регистрации **Арендатора**, а также иных целей, допускаются только за дополнительную плату и по отдельному договору.

9. Подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<p>ТСЖ «Перелета-8» ИНН/КПП 5507068830/550701001 ОГРН 1132723000596 Р/сч40703810045000090634 а Омском отд. №8634 СБЕРБАНКА РОССИИ в г.Омске Кор/сч30101810900000000634 БИК 045209673 Юридический адрес: 644092, РФ, г. Омск, ул. Перелета, дом 8, корп1. Почтовый адрес: 644092, РФ, г. Омск, ул. Перелета, дом 8 корп1. Телефон/факс:(3812) 71-18-49 email:pereleta8@yandex.ru</p>	<p>Швабауер Ирина Михайловна ИНН 550115101507</p>
<p>/ Кулик Т.А./</p>	<p>/Швабауер И. М./</p>

