

Договор № 01/01/19-2/3
на временное возмездное пользование (аренду) нежилым помещением

г. Новосибирск

«01» января 2019 года

Товарищество собственников жилья «Уют», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Председателя правления Лелюх Инны Владимировны действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Магия кофе», именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны в лице Директора Дресвянниковой Нелли Яковлевны, действующего на основании Устава, вместе далее именуемые Стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения:

1.1. В настоящем Договоре используются следующие определения:

Здание - отдельно стоящее здание (многоквартирный жилой дом), расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27 в котором находится передаваемое в аренду Помещение.

Помещение - часть Здания, а именно часть подвального помещения (помещение №23,24 Литера А на поэтажном плане технического паспорта здания, инвентаризационный помещения №2/3), передаваемая во временное возмездное пользование (в аренду) Арендатору без права выкупа Арендатором передаваемого в аренду Помещения. Нежилое Помещение, передаваемое в аренду, отмечено красной линией на плане в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

1.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемое во временное возмездное пользование по настоящему договору Помещение никому другому не передано, не продано, не заложено, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит.

2. Предмет договора:

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые Помещения общей площадью **20 (двадцать) квадратных метра**. Размер арендной платы за полный календарный месяц аренды Помещения устанавливается в сумме **8000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек без НДС**. Передача Помещения Арендатору и возврат помещения Арендодателю оформляются Актами приема-передачи. Указанные Акты приема – передачи после их подписания Сторонами, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Помещение передается Арендатору во временное возмездное пользование с **«01» января 2019 года по «30» ноября 2019 года** включительно для использования Помещения под офисное помещение.

Указанное описание цели использования арендуемого Помещения является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешенным пользованием». Изменение разрешенного пользования допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя и оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.3. Указанное в настоящем Договоре нежилое Помещение принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности.

3. Расчеты по договору

3.1. В момент подписания настоящего договора Арендатор, в качестве обеспечения своих обязательств по внесению арендной платы, производит в адрес Арендодателя безналичное перечисление денежных средств - обеспечительный платеж, в размере месячной арендной платы указанной в п.п. 3.3. настоящего Договора. Вышеуказанный обеспечительный платеж, находится у Арендодателя и будет засчитан Сторонами в качестве арендной платы за последний месяц срока действия данного Договора.

3.2. Если Арендатор задерживает выплату арендной платы, а также иные платежи, причитающиеся Арендатору в соответствии с настоящим договором, Арендодатель вправе произвести удержание из суммы обеспечительного платежа, а Арендатор обязан в течение 3 (трех) дней с даты удержания, восстановить сумму обеспечительного платежа. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора, обеспечительный платеж подлежит возврату при условии отсутствия задолженности перед Арендодателем.

Арендодатель: _____



Арендатор: _____



3.3. Арендатор обязан уплачивать Арендодателю плату по Договору, именуемую в настоящем Договоре «арендная плата» или «плата за аренду». Размер арендной платы за полный календарный месяц аренды Помещения устанавливается в сумме **8000 (восемь тысяч) рублей 00 копеек без НДС**. Указанная сумма арендной платы подлежит перечислению Арендатором на расчетный счет Арендодателя до 05 (пятого) числа текущего месяца на основании счета выставляемого Арендодателем.

3.4. Оплата за фактически потребленную Арендатором электрическую энергию производится Арендатором дополнительно к сумме арендной платы, на основании выставленных Арендодателем счетов по показаниям индивидуального узла учета электрической энергии.

3.5. Оплата за техническое обслуживание своей части автоматической пожарной сигнализации производится Арендатором дополнительно к сумме арендной платы, на основании выставленных Арендодателем счетов.

3.6. До момента прекращения срока действия настоящего договора, и на последнюю дату действия настоящего договора, Стороны производят сверку взаиморасчетов, оформляемую двусторонним актом сверки взаиморасчетов.

3.7. Арендатор обязан оплатить выставленные Арендодателем счета в течение 3-х банковских дней с даты выставления Арендодателем указанных счетов.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Расторгнуть Договор до истечения срока его действия в установленных законом, соглашением сторон и настоящим Договором случаях.

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

4.1.3. 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, в целях проверки технического состояния Помещения, для обслуживания и ремонта коммуникаций и систем общего пользования.

4.1.4. Требовать от Арендатора компенсировать затраты Арендодателя по восстановлению Помещения или здания в случае, если зданию в котором находится арендуемое Помещение, или арендуемому Помещению в результате любых действий или бездействия Арендатора (непринятия им необходимых и своевременных мер) будет причинен какой – либо ущерб, либо состояние данного Помещения (здания) станет аварийным. Компенсация осуществляется в денежной форме.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи.

4.2.2. До подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения ознакомить Арендатора с правилами внутреннего распорядка, условиями пропускного режима, режимом работы здания в целом, другими нормами и правилами, установленными или общепризнанными в здании (на территории), требованиями электрической и пожарной безопасности, а так же предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на Помещение. Подписанный Арендатором Акт приема-передачи Помещения подтверждает факт полного и своевременного исполнения Арендодателем обязанностей установленных пунктом 4 настоящим договором.

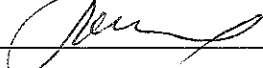
5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Приступить к использованию арендуемого Помещения после подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения.

5.1.2. 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 заключение 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, а так же в случае нарушения Арендатором п.п. 5.1.3, 5.4. настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере 100% (ста процентов) от суммы месячной арендной платы указанной в пункте 3.3. настоящего Договора.

Арендодатель: 

Арендатор: 

5.1.3. Прекратить действие настоящего Договора, не дожидаясь истечения согласованных сторонами в Договоре сроков аренды, письменно уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 90 календарных дней до желаемой даты прекращения Договора. Арендатор обязан освободить Помещение в последний день указанного срока и передать Помещение Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае, если в течение указанного срока Арендатор изменит свое решение прекратить Договор, дальнейшее продолжение Договорных отношений возможно только с согласия Арендодателя.

О желании продолжить договорные отношения Арендатор обязан сообщить Арендодателю письменно. Письменное сообщение о желании продолжить Договорные отношения прекращает действие предыдущего предупреждения о прекращении действия настоящего Договора при письменном подтверждении согласия Арендодателя продолжить договорные отношения.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять Помещение от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи Помещения в день заключения настоящего Договора. В случае не исполнения Арендатором этого условия Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке и взыскать штраф в размере 10% от суммы месячной арендной платы.

Арендатор обязан использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных п.2.2. настоящего Договора.

5.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи в порядке и размерах, определенных настоящим Договором.

5.2.3. Содержать используемое Помещение в полной исправности, образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать противопожарную и электротехническую безопасность, технические нормы и правила. В том числе - установленные организациями, предоставляющими услуги связи. Обеспечивать уборку Помещения собственными силами и за свой счет.

5.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния систем жизнеобеспечения, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно письменно проинформировать об этом Арендодателя, с отметкой о получении уполномоченного Арендодателем лицом, а при необходимости проинформировать специальные службы города:

- при пожаре по телефону 01;
- при неисправности водопровода по телефону 206-10-35;
- при неисправности канализации по телефону 206-10-35;
- о повреждении электрического освещения по телефону 206-10-35.

5.2.5. Обеспечить соблюдение работниками и представителями Арендатора согласованное с Арендодателем правил внутреннего распорядка и режима работы, включая своевременное окончание ими работы и освобождение арендуемого Помещения.

5.2.6. Не производить без письменного согласования с Арендодателем:

- ремонт, реконструкцию, устройство дополнительных инженерных сетей, установку оборудования, переоборудование;
- ремонт, реконструкцию, отдельные и неотделимые улучшения Помещения.

Все улучшения арендованного Помещения производятся Арендатором за свой счет, Арендатору не компенсируются, не возмещаются, не являются основанием для снижения арендной платы.

5.2.7. Не передавать прав и обязанностей по настоящему Договору другим лицам, не сдавать арендуемое Помещение в субаренду, не допускать любого иного использования арендуемого Помещения третьими лицами и не обременять каким-либо иным образом свои арендные права без предварительного письменного согласия Арендодателя.

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

5.2.9. Обеспечить в любое время свободный доступ в арендуемое Помещение представителей, работников Арендодателя и сопровождающих их лиц, служб государственного надзора и эксплуатации для осмотра помещения, выявления и устранения нарушений эксплуатации Помещений, а также для проведения технического обслуживания или иных работ.

5.2.10. 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.

Арендодатель: 

Арендатор: 

5.2.11. С письменного согласия Арендодателя своевременно производить текущий ремонт Помещения за свой счет, а также нести все расходы, связанные с содержанием Помещения.

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

5.3. Арендатор обязан полностью компенсировать затраты Арендодателя по восстановлению Помещения, восстановлению оборудования и других товарно-материальных ценностей находящихся в Помещении и принадлежащих Арендодателю, восстановлению Здания, в случае, если указанному имуществу находящемуся в арендуемом Помещении, арендуемому Помещению, или Зданию в результате любых действий или бездействия Арендатора (непринятия им необходимых и своевременных мер) будет причинен какой – либо ущерб, либо состояние данного Помещения (Здания) станет аварийным. Компенсация осуществляется в денежной форме.

Сумма компенсации может быть определена двумя способами:

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

- на основании суммы затрат на восстановление имущества.

Способ определения суммы компенсации за причиненный ущерб определяется Арендодателем.

5.4. 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, включая произведенные Арендатором за период использования неотделимые улучшения. При этом составляется Акт приема-передачи, подписываемый полномочными представителями обеих сторон.

5.5. При наличии замечаний к состоянию Помещений, лицами, подписывающими Акт приема-передачи, составляется и подписывается дефектная ведомость, на основании которой определяется необходимая для восстановления Помещения сумма затрат.

Арендатор оплачивает сумму затрат, необходимую для восстановления помещения, 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 до начала восстановительных работ (предварительно, не позднее последнего дня срока аренды по настоящему договору).

6. Ответственность сторон.

6.1. При нарушении Арендатором сроков внесения платежей, указанных в п.п. 3.1, 3.2, 3.3., 3.4., 5.1.2., 5.2.1., 5.5. настоящего Договора, Арендатор уплачивает пеню (штрафную неустойку) в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Любые получаемые Арендодателем платежи (кроме платежей по возмещению стоимости потребляемых Арендатором электроэнергии, коммунальных услуг и санкций за просрочку их внесения) погашают, в первую очередь, задолженность Арендатора по уплате – неустойку за просрочку оплаты арендной платы, оставшаяся сумма засчитывается в счет платы за аренду.

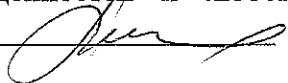
Любые получаемые Арендодателем платежи по возмещению стоимости потребляемых Арендатором электроэнергии, коммунальных услуг и санкций за просрочку их внесения погашают, в первую очередь – неустойку за просрочку возмещения стоимости электроэнергии и коммунальных услуг, оставшаяся сумма засчитывается в счет оплаты стоимости потребляемых Арендатором электроэнергии и коммунальных услуг.

6.2. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, зафиксированных в п. 5.2. настоящего Договора Арендатор в пятидневный срок с момента получения соответствующего требования уплачивает штраф в размере 10% от месячной суммы платы за аренду. Данное требование не применяется при расторжении Договора в порядке п.4.2.1. настоящего Договора.

6.3. Арендодатель вправе требовать неоднократной уплаты указанного штрафа, а Арендатор обязан оплатить указанный штраф неоднократно, если Арендатор не исполнит своих обязательств надлежащим образом или не устранит допущенные им нарушения Договора в течение 30-ти дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования об устранении нарушений.

6.4. 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.

6.5. Риск утраты, порчи или повреждения находящихся в арендуемом Помещении материальных ценностей и любого имущества принадлежащего Арендатору, а также Арендодатель:



Арендатор: 

ответственность за их утрату, порчу или повреждение перед третьими лицами несет Арендатор. Арендодатель не несет ответственности за сохранность данного имущества и не возмещает убытки Арендатора, причиненные действиями третьих лиц, а также пожаром, затоплением, авариями и другими случаями.

6.6. 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.7.3. настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы или порядка пользования арендуемым Помещением, Арендодатель вправе отказать Арендатору в использовании своими коммуникациями для снабжения тепло - и электроэнергией (другими услугами жизнеобеспечения). Арендодатель не несет ответственности за перебои в подаче тепло - и электроэнергии.

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

6.9. Арендодатель не несет ответственности за отключение или перебои в подаче тепловой и 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 заключения и действует до **«30» ноября 2019 года** включительно, если стороны не договорятся об ином. Прекращение действия Договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств, вытекающих из Договора.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора в случае неполучения Арендодателем сумм, указанных в п.п. 3.1, 3.2, 3.3., 3.4., 5.1.2., 5.2.1., 5.5. настоящего Договора в течение установленного договором срока.

7.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор аренды подлежит досрочному 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;

(б) Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения;

(в) Арендатор более двух раз подряд допустил существенную (более чем на три дня) просрочку внесения арендной платы;

(г) Арендатор допустил единовременную задержку любого платежа на срок более 7 (семь) дней;

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

(е) Арендатор использует помещение в целом или частично для целей, не предусмотренных настоящим договором, а также при не использовании Арендатором помещения в целях настоящего договора сроком более тридцати календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи независимо от действий третьих лиц.

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


7.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора. Уведомление о расторжении 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

Арендодатель: 

Арендатор: 

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, с передачей 2-х экземпляров Арендодателю, одного экземпляра Арендатору.

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

9.3. По окончании срока действия настоящего Договора Арендодатель становится собственником всех улучшений арендованного Помещения, произведенных Арендатором. Стоимость таких улучшений Арендодателем не возмещается, не компенсируется и не является основанием для снижения арендной платы.

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 настоящем Договоре, претензий к порядку их определения не имеет.

9.5. Арендатор предупрежден обо всех относящихся к объекту аренды правах третьих лиц, что подтверждает подписанием настоящего Договора.

9.6. Под суммой месячной арендной платы (для исчисления штрафных санкций в целях настоящего Договора) понимается арендная плата за календарный месяц указанной в п.п. 3.3. настоящего Договора.

9.7. 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.

9.8. Реорганизация, изменение налогового статуса Арендодателя или иные обстоятельства, освобождающие Арендодателя от исполнения его обязанности по уплате в бюджет налога на добавленную стоимость не влияют на размер денежных обязательств Арендатора, в том числе не приводят к уменьшению сумм, указанных в пункте 3 настоящего Договора. Размер арендной платы в этом случае считается равным общей сумме, ранее складывавшейся с учетом НДС.

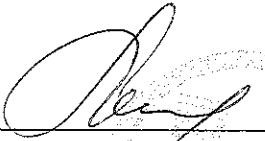
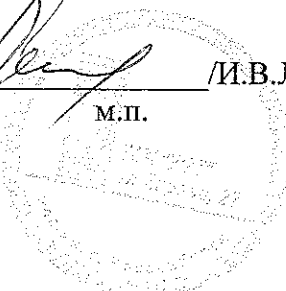
10. Реквизиты и подписи сторон

Товарищество собственников жилья
«Уют»


630008, г. Новосибирск,
ул. Кирова, д.27
тел.: (383) 266-78-49
ИНН 5405288354/КПП 540501001
ОГРН 1055405009285
ОКПО 0075866444
р/с 40703810600290000127
в Филиал Банка ГПБ (АО) в г.Новосибирске
к/с 30101810400000000783
БИК 045004783

Общество с ограниченной ответственностью
«Магия кофе»

630005 г. Новосибирск,
ул. Писарева, дом. 60.
тел.8-913-715-74-38
Банк «Левобережный» (ОАО)
р/сч. № 40702810506000000
к/сч.30101810100000000850
БИК 045004850
ИНН 5406760883, КПП 540601001

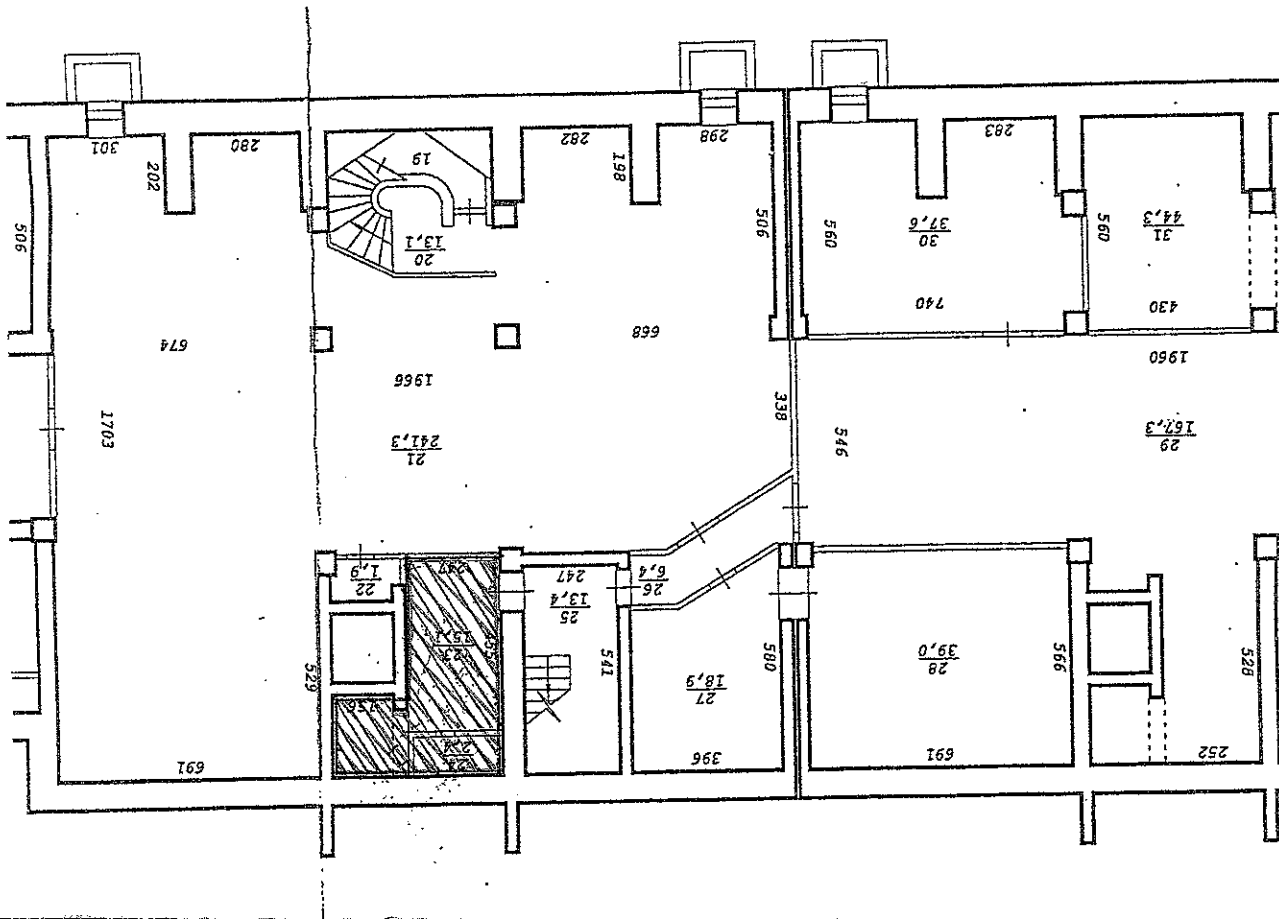

/И.В.Лелух/
М.П.



/Н.Я.Дресвянникова/


Арендодатель: 

Арендатор: 

Приложение №1
к Договору аренды № 01/01/19-2/3 от «01» января 2019г.



Председатель ТСЖ «Уют»

/Мелных И.В./

Директор ООО «Магня кофе»

/Дресвянникова Н.А./



АКТ ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ №1

к договору аренды № 01/01/19-2/3 от «01» января 2019г.

г. Новосибирск

«01» января 2019г.

ТСЖ «Уют», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя правления Лелюх Инны Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ООО «Магия кофе», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в лице Директора Дресвянникова Нелли Анатольевны, действующей на основании Устава, далее по тексту именуемые «Стороны», составили настоящий Акт к договору аренды № 01/01/19-2/3 от «01» января 2019г. (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в соответствии с условиями Договора во временное пользование за плату, обусловленную Договором, нежилое помещение (помещение №23,24 офис 2/3 Литера А на поэтажном плане технического паспорта здания) жилого многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27.
2. Общая площадь арендуемых помещений составляет 20,0 (Двадцать) кв.м.
3. На момент передачи Арендатору помещение находилось в следующем техническом состоянии:
 - Стены окрашены;
 - Потолок Армстронг
 - Пол- линолеум;
 - Светильник -4шт;
 - Выключатель -2шт;
 - Розетка электрическая -6 шт;
 - Радиаторы отопления - 2шт;
 - Приточная и вытяжная система вентиляции;
4. Показания электросчетчика(№110085514) на момент сдачи помещения составляет 671 Квч.
5. На момент передачи Арендатору помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии. Состояние Помещения, указанного в п.1 настоящего Акта, соответствует требованиям Арендатора и пригодно для дальнейшего использования по назначению. Ремонт помещений произведен до въезда Арендатора. Претензий к состоянию Помещения, указанного в п. 1 настоящего Акта Арендатор не имеет.
6. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, (один – для Арендодателя, один - для Арендатора)

Арендодатель

Председатель правления ТСЖ «Уют»

Лелюх И.В.

м.п.

Арендатор

Директор ООО «Магия кофе»

Дресвянникова Н.Я.

м.п.