

г. Краснокаменск

«___» _____ 201_ г.

Унитарное муниципальное предприятие городского поселения «Город Краснокаменск» муниципального района «Город Краснокаменск и Краснокаменский район» Забайкальского края «Жилищно-коммунальное управление» (сокращенно - УМП «ЖКУ»), далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Савинцева Сергея Викторовича, действующего на основании Устава и прав по должности, протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ № ____ от __.__.201_ года, и

_____, (сокращенно - ____), с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ действующего на основании _____ с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ № ____ от «___» _____ 201_ г., а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование в целях реализации своих уставных функций и (или) имеющихся видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014), недвижимое имущество:

Подвальное помещение (далее – «Имущество»), находящиеся в многоквартирном жилом доме № _____, подъезд № _____, расположенном по адресу: РФ, Забайкальский край, г. Краснокаменск, ___-й микрорайон.

Общая площадь передаваемого в аренду Имущества – _____ кв.м.

1.2. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по «___» _____ 201_ г., а в части неисполненных обязательств – до полного их исполнения. Договор заключается на срок менее года и не требует государственной регистрации в соответствии со ст. 651 ГК РФ.

3. Обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору Имущество в 5-дневный срок после подписания настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору). Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

3.1.2. Не менее чем за 30 (тридцать) дней письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Имущества в связи с принятыми решениями о постановке Имущества на капитальный ремонт, при проведении капитального ремонта объектов недвижимого имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемое Имущество.

3.1.3. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В 5-дневный срок после подписания настоящего Договора принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Имущество в соответствии с целями, установленными пунктом 1.1 настоящего Договора.

3.2.3. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния Имущества (аварии и т.д.), не позднее чем в течение следующего дня после такого события сообщить об этом Арендодателю.

3.2.4. Соблюдать противопожарные и санитарные правила, требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемом Имуществе и правила содержания такого Имущества.

Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором Имущество и территорию, прилегающую к нему. В зависимости от времени года, проводить озеленение и благоустройство прилегающей к помещению территории. Сторонами установлена зона ответственности Арендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах Имущества, в радиусе 20 (двадцать) метров.

3.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и плату за эксплуатационные сборы, установленную настоящим Договором.

3.2.6. Поддерживать Имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.2.7. В случае пересмотра размера арендной платы и эксплуатационных сборов в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, производить оплату в соответствии с выставленными счетами.

3.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Имущества.

3.2.9. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование и переустройство Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

Не производить без письменного согласия Арендодателя в Имуществе, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора, прокладку скрытых и открытых электропроводок и коммуникаций, инженерных сетей.

3.2.10. Осуществлять капитальный ремонт Имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, только с письменного разрешения Арендодателя.

3.2.11. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.2.12. В течение действия настоящего договора постоянно, в темное время суток, за свой счет обеспечить надлежащее освещение прилегающей к помещению территории в радиусе 20 (двадцать) метров.

3.2.13. Не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных Арендатору имущественных прав.

3.2.14. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Имущество представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Имущества, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.15. Освободить Имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части, постановкой здания на капитальный ремонт или необходимостью его сноса, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта имущества, сопредельного с арендуемым Имущством, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в пункте 3.1.2 настоящего Договора.

3.2.16. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения.

3.2.17. В течение 3 (трех) дней с даты окончания действия настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в техническом состоянии не хуже, чем на момент получения, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.2.18. Не размещать рекламных конструкций на фасаде и других частях здания, а также на прилегающей к зданию территории без письменного согласия соответствующих служб и лиц.

3.2.19. Не нарушать прав иных арендаторов и пользователей Имущества в здании, а также установленный Арендодателем порядок пользования прилегающей территорией.

3.2.20. Не ограничивать право третьих лиц на использование Имущества общего пользования по прямому назначению.

3.2.21. Самостоятельно получать заключения органов пожарного надзора и государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Имущества (при необходимости).

3.2.22. Соблюдать санитарные нормы, правила хранения соответствующих товаров, правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда, правила эксплуатации электрооборудования и электросетей, а также правила эксплуатации системы отопления и сантехнического оборудования. Не допускать самовольное изменение схемы канализационного трубопровода, коммуникаций холодного и горячего водоснабжения и иных коммуникаций арендуемого помещения.

3.2.23. Обеспечить доступ специалистам технических служб управляющей организации УМП «ЖКУ», занятых аварийно-техническим обслуживанием коммуникаций и инженерных сетей вентиляции, электро-тепло-водо снабжения и водоотведения (АДС, цех ТВСиК, электроцех). Для производства работ на стояках отопления водоразбора иметь прорезиненный рукав диаметром 20/18 мм длиной от самого дальнего стояка до первого сливного устройства в канализацию. Для организационно-технологического процесса, связанного с обслуживанием и ремонтом оборудования, расстояние от габарита оборудования до границы рабочей зоны должно быть не менее 0.7 М.

3.2.24. С момента заключения настоящего Договора Арендатор обязан назначить ответственное лицо за помещение и сообщить Арендодателю в письменной форме данные ответственного лица, а именно телефон, домашний адрес, ФИО. В случае смены ответственного лица за помещение незамедлительно сообщить Арендодателю его данные.

3.2.25. Арендатор обязан заключить договор:

- с ресурсоснабжающей организацией на поставку энергоресурсов,
- с организацией, имеющей соответствующую лицензию на сбор, транспортировку и захоронение твердых коммунальных отходов (при отсутствии лицензии на сбор и транспортировку твердых коммунальных отходов у арендатора).

4. Порядок возврата арендуемого Имущества Арендодателю

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы, эксплуатационных сборов и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

4.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Подписанный Сторонами акт приема-передачи приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

5. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

5.1.

Адрес	Услуга	Тип помещения. (конторское, подвальное)	Площадь кв.м	Тариф за 1 кв.м в месяц	Всего плата в месяц руб.	Итого плата в месяц руб. учетом НДС 18 %
Дом № ___	Аренда	подвальное				
	эксплуатационные сборы на содержание МКД					

5.2. В арендную плату и плату за эксплуатационные сборы не включена стоимость коммунальных услуг, административно-хозяйственных расходов, услуг за пользование телефонной связью и Интернетом. Арендатор заключает договоры на оказание коммунальных услуг, административно-хозяйственных расходов, договоры на предоставление услуг за пользование телефонной связью и Интернетом самостоятельно.

5.3. Арендная плата и плата за эксплуатационные сборы текущего месяца вносятся Арендатором в полном объеме до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленного универсального передаточного документа путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в соответствии с реквизитами, указанными в Договоре либо путем внесения денежных средств в кассу Арендодателя наличными.

5.4. Арендная плата и плата за эксплуатационные сборы в период действия договора может изменяться в зависимости от роста цен и тарифов применительно к специфике данного Договора. Изменение арендной платы и платы за эксплуатационные сборы не влечет внесения изменений и дополнений в Договор.

5.5. В случае отказа со стороны Арендатора производить арендную плату и плату за эксплуатационные сборы по измененным ставкам, Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, путем направления Арендатору письменного уведомления за 30 дней до расторжения Договора.

6. Ответственность Арендатора

6.1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и взыскать штраф в трехкратном размере арендной платы и эксплуатационных сборов.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренных пунктами 3.2.5, 5.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,5 % от просроченной суммы арендной платы и эксплуатационных сборов, а также проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.9 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в трехкратном размере арендной платы и эксплуатационных сборов, а также привести Имущество в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.

6.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере годовой арендной платы и эксплуатационных сборов.

6.5. За неисполнение обязательства по возврату Имущества, в соответствии с пунктом 3.2.17 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере 5 % от месячной арендной платы и эксплуатационных сборов за каждый день просрочки возврата Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

6.6. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы и эксплуатационных сборов до окончания срока действия настоящего Договора.

6.7. Оплата штрафа и пени не освобождает Арендатора от выполнения иных обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.8. В случае гибели или повреждения Имущества по вине Арендатора, последний обязан возместить реальный ущерб, причиненный Арендодателю.

7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

7.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.3 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в случае несоблюдения Арендатором следующих условий:

1) при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы и эксплуатационных сборов в полном объеме в срок, установленный пунктом 5.3. настоящего Договора, в течение 2 (двух) месяцев подряд – вне зависимости от последующей оплаты;

2) при невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.6, 3.2.7 настоящего Договора;

3) при невыполнении Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора;

4) в связи с существенным изменением обстоятельств, связанных с арендуемым помещением, в том числе, мнением собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление. Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, при этом Арендатор обязан освободить Имущество и передать его по акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с даты, указанной в уведомлении.

7.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.1, 3.2.2, 3.2.5, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.11, 3.2.14 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и эксплуатационным сборам, и уплате штрафа и пени.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, Стороны будут решать путем проведения переговоров.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Забайкальского края.

9. Прочие условия

9.1. Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Все неотделимые улучшения Имущества, произведенные по инициативе Арендатора и в собственных интересах, хотя и с согласия Арендодателя не возмещаются Арендатору.

9.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в 5-тидневный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

9.5. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, оформляются в письменном виде и вручаются через канцелярию, либо путем направления почтового отправления с уведомлением о вручении.

9.6. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим по Договору.

9.6.1. Арендодатель представляет подписанные со своей стороны акты сверки расчетов, составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в 2 (двух) экземплярах.

9.6.2. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Арендодателю, либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Арендодателя подписанный акт сверки с мотивированным протоколом разногласий.

9.7. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за причинение ущерба, связанного с выходом из строя коммуникаций в т.ч. находящихся в подвале, находящихся в подвале, подтоплении по вине жильцов квартир, так как обращаясь с заявлением об аренде данного помещения, Арендатор осознает функциональное назначение данного помещения и действует на собственный риск.

9.8. Арендатор, надлежащим образом исполняющий обязанности по настоящему Договору аренды в течение срока его действия, по истечении срока этого Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

О своем желании реализовать преимущественное право Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

9.9. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

9.10. В случае обнаружения нарушения Арендатором п. 3.2.3 Договора Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.

9.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, другой – у Арендатора.

К настоящему Договору прилагаются:

- приложение № 1. Акт приема-передачи Имущества.

10. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:

Арендатор:

Арендодатель:

УМП «ЖКУ»
ИНН 7530007886/ КПП 753001001,
ОГРН 1027501067428
Юридический адрес: 674673,
Забайкальский край, г. Краснокаменск
Проспект Ветеранов,9
Почтовый адрес: 674673, Забайкальский край
Краснокаменск, ГОС-3, а/я 105
Банковские реквизиты:
р\с 40602810274000032087
кор\с 30101810500000000637
БИК 047601637
ИНН 7707083893 / КПП 753002001
ПАО «Сбербанк России»
Читинское отделение №8600
Тел. 6-34-34, 4-51-74, факс:8(30245) 4-50-90
Эл. почта: gku-krasnokamensk@mail.ru

Подписи Сторон:

От «Арендатора»:

От «Арендодателя»:
Директор УМП «ЖКУ»

_____/_____/_____
м.п.

_____/ С.В. Савинцев /
м.п.

Приложение № 1
к Договору аренды № _____
от «___» _____ 201_ г.

АКТ
приема-передачи

г. Краснокаменск «___» _____ 201_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Унитарное муниципальное предприятие городского поселения «Город Краснокаменск» муниципального района «Город Краснокаменск и Краснокаменский район» Забайкальского края «Жилищно-коммунальное управление» (сокращенно - УМП «ЖКУ»), далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Савинцева Сергея Викторовича, действующего на основании Устава и прав по должности, протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ № _____ от _____.201_ года, и

_____, (сокращенно - _____), с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ действующего на основании _____ с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____, оформленного в виде протокола № _____ от «___» _____ 201_ г., а Арендатор принял за плату в аренду недвижимое имущество:

Подвальное помещение (далее – «Имущество»), находящиеся в многоквартирном жилом доме № _____, подъезд № _____, расположенном по адресу: РФ, Забайкальский край, г. Краснокаменск, ___-й микрорайон.

Общая площадь передаваемого в аренду Имущества – _____ кв.м.

Техническое состояние Имущества на момент передачи соответствует требованиям по эксплуатации и позволяет использовать их в целях, предусмотренных пунктом 1.1. Договора аренды № _____ от «___» _____ 201_ г.

Подписи Сторон:

От «Арендатора»:

От «Арендодателя»:

Директор УМП «ЖКУ»

_____/_____/_____
М.П.

_____/С.В. Савинцев/
М.П.