# Договор имущественного найма (аренды) нежилого помещения в жилом доме (вариант)

                            Договор

     имущественного найма (аренды) нежилого помещения в жилом доме

     Товарищество по совместной эксплуатации жилого дома  "\_\_\_\_\_" (бывший

-  ЖСК),  именуемое  далее -   ТЭД,   в   лице   председателя   правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава и поручения  общего собра-

ния членов ТЭД, с  одной  стороны,  и  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемое далее - Арендатор, в лице директора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего

на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор  о ни-

жеследующем:

     I. Предмет договора

     1. ТЭД сдает Арендатору в имущественный наем  (аренду) принадлежащее

ему нежилое помещение в жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. метров для использования в  качестве админист-

ративно-служебного помещения (офиса) с режимом работы в пределах с  8  до

20 часов в  обычные рабочие дни.

     II. Права и обязанности сторон

     2. ТЭД имеет право:

     2.1. Требовать от Арендатора точного исполнения  условий  настоящего

договора.

     2.2. Контролировать использование  арендатором  помещения  в  целях,

предусмотренных условиями договора.

     2.3. Требовать от Арендатора соблюдения надлежащего порядка  в арен-

дуемом помещении.

     2.4. Получать с Арендатора плату за арендуемое помещение и связанные

с этим эксплуатационные, коммунальные и иные расходы (см. ниже).

     3. ТЭД обязан:

     3.1. В период действия настоящего договора соблюдать имущественные и

моральные права и интересы Арендатора, не нарушать  нормальный  ритм  его

работы.

     3.2. Производить капитальный ремонт помещения, занимаемого Арендато-

ром, связанный с общим капитальным ремонтом дома ТЭД.

     3.3. В случае аварий систем отопления, водоснабжения или канализации

(вне пределов арендуемого помещения) принимать необходимые меры  к устра-

нению причин, вызвавших их. (При этом ТЭД не несет  материальной ответст-

венности за ущерб, причиненный Арендатору в результате аварии, имея в ви-

ду, что приведение систем жизнеобеспечения жилого дома ЖСК  в  надлежащее

техническое состояние являлось обязанностью Арендатора по  ранее действо-

вавшему между сторонами договору на аренду того же помещения - вариант).

     При намеренном неустранении причин аварии в  течение  технологически

необходимого для этого срока ТЭД возмещает причиненный Арендатору ущерб в

соответствии с действующими нормами гражданского законодательства.

     4. Арендатор имеет право:

     4.1. Использовать арендуемое помещение по своему усмотрению  при ус-

ловии соблюдения им целей использования помещения, предусмотренных насто-

ящим договором.

     4.2. Оборудовать арендуемое помещение необходимой проводной радио- и

телефонной связью, осуществить необходимые электротехнические  работы  по

установке точек электропитания.

     5. Арендатор обязан:

     5.1. Использовать арендуемое помещение исключительно  в  целях, пре-

дусмотренных в п. 1 настоящего договора.

     5.2. Использовать арендуемое помещение таким образом, чтобы не  дос-

тавлять беспокойства жителям дома ТЭД (шум, резкие звуки, запахи и т.п.);

использовать в арендуемом помещении средства оргтехники,  не  оказывающие

вредного воздействия на окружающих, в том числе на жителей ЖСК.

     5.3. Не производить существенные перепланировок  и  переоборудования

арендуемого помещения без письменного на то согласия ТЭД.

     5.4. Производить за свой счет текущий ремонт внутри  арендуемого по-

мещения.

     5.5. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и  в надле-

жащем санитарном и противопожарном состоянии.

     5.6. По истечении срока действия договора имущественного  найма  или

при его досрочном прекращении передать ТЭД безвозмездно все произведенные

в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также  улучшения,  сос-

тавляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда от конструкций

арендуемого помещения.

     5.7. Своевременно и полностью осуществлять необходимые  платежи  ТЭД

за арендуемое помещение (см. раздел III настоящего договора).

     5.8. Своевременно и полностью осуществлять  соответствующим  службам

городского хозяйства платежи,  не  входящие  в  систему  расчетов  с  ТЭД

(электроэнергия, телефон и т.п.).

     5.9. Не позднее, чем за месяц до оставления арендуемого помещения по

основаниям, связанным или не связанным с окончанием срока  действия дого-

вора имущественного найма (аренды), письменно известить ТЭД о предстоящем

выезде из помещения и намечаемом сроке такового.

     5.10. Не сдавать нанимаемое помещение как в целом, так и  частично в

поднаем (субаренду) без письменного согласия на то ТЭД.

     III. Расчеты и платежи

     6. Стоимость всех расходов по найму (аренде)  вышеназванного помеще-

ния, за исключением платежей,  не  входящих  в  систему  расчетов  с  ТЭД

(электроэнергия, телефон и т.п.), определяется сторонами договора в сумме

\_\_\_\_ руб. в год за каждый кв. метр арендуемого помещения. Указанная став-

ка является базовой и на период с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_ пересмотру не под-

лежит, т.е. расходы Арендатора в пользу ТЭД за указанный  период составят

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

     7. Стороны согласились, что с \_\_\_\_\_\_\_\_ указанная в п. 6 договора ба-

зовая ставка, учитывая инфляционную ситуацию в стране, будет ими ежеквар-

тально корректироваться с учетом официально объявляемого  уровня инфляции

либо уровня цен за аренду аналогичных нежилых помещений на бирже недвижи-

мости гор.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

     Первая корректировка будет осуществлена сторонами в конце  20\_\_\_ го-

да. При этом, несмотря на изложенное в  ч.  1  настоящей  статьи,  ставка

аренды за один кв. м арендуемого помещения не может быть менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

и более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

     8. Порядок платежей: оплата по найму производится  Арендатором  еже-

квартально платежными поручениями в сумме,  пропорционально причитающейся

к платежу (п. 6 настоящего договора), до 20-го числа первого  месяца нас-

тупившего квартала.

     IV. Ответственность сторон

     9. При нарушении Арендатором сроков  оплаты,  предусмотренных  п.  8

настоящего договора, начисляется пеня по \_\_\_% с просроченной суммы плате-

жа за каждый день просрочки.

     10. Вопросы возмещения арендатору ущерба,  вызванного  последствиями

аварий систем жизнеобеспечения жилого дома ТЭД (вне  пределов арендуемого

помещения), решаются в соответствии с положениями ст. 3.3. настоящего до-

говора.

     V. Дополнение, изменение и расторжение договора

     11. Настоящий договор в период его действия может быть  дополнен или

изменен сторонами. При этом все дополнения и изменения имеют  силу,  если

они совершены в письменной форме.

     12. Договор подлежит расторжению, а Арендатор выселению в случаях:

     12.1. Использования арендуемого помещения для  целей, противоречащих

обусловленным договором (п. 1 договора).

     12.2. Грубого нарушения арендатором своих  обязанностей,  вытекающих

из положений п. 5 настоящего договора, в результате которого были реально

ущемлены права ТЭД или жителей его дома и если сторонам  не представилось

возможным урегулировать возникший конфликт на взаимоприемлемой основе.

     12.3. Если Арендатор не внес причитающиеся платежи в течение 3-х ме-

сяцев по истечении срока очередного платежа.

     13. Ко дню прекращения действия договора  в  результате  расторжения

его стороны обязаны осуществить взаимную выверку  расчетов  и  произвести

необходимые платежи для погашения задолженности, если таковая  имеется  в

расчетах между ними.

     VI. Разрешение споров

     14. Споры, могущие возникнуть из исполнения настоящего договора, бу-

дут разрешаться сторонами дружеским путем непосредственно, а при недости-

жении взаимоприемлемого решения - через органы арбитражного суда  в соот-

ветствии с действующим порядком рассмотрения хозяйственных споров.

     15. Все действия сторон, не предусмотренные настоящим  договором, но

прямо или косвенно вытекающие из характера взаимоотношений сторон  по не-

му, регулируются действующими законодательными и иными  обязательными ак-

тами Российской Федерации и местных органов власти.

     VII. Срок действия договора

     16. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и  действует по

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ при условии соблюдения сторонами его взаимных  обязательств, а

также положений раздела III настоящего договора.

     17. В случае надлежащего исполнения Арендатором  условий  настоящего

договора по истечении срока его действия и при наличии в  том производст-

венной необходимости у Арендатора последний  пользуется  преимущественным

правом на пролонгацию (или перезаключение) договора  имущественного найма

(аренды) нежилого помещения, являющегося  предметом  настоящего  договора

при взаимной приемлемости предлагаемых условий последующего имущественно-

го найма (аренды) нежилого помещения.

     18. Юридические адреса сторон:

     - ТЭД           - (почтовые и банковские реквизиты)

                       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     - Арендатор     - (почтовые и банковские реквизиты)

                       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

     Совершено  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года в  двух эк-

земплярах: по одному для каждой из сторон,  причем оба  экземпляра  имеют

одинаковую силу.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

        ТЭД                                          Арендатор

     мп                                       мп

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>