

Товарищество собственников жилья «УЮТ», действующее в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 250, в лице председателя правления Парубец Владимира Ивановича, действующий на основании решения общего собрания собственников помещений МКД ул. Дуси Ковальчук, д. 250 (протокол №1 от 14.07.2015 года), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", и собственник нежилого помещения Никулина Нина Дмитриевна именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, все вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату часть общего имущества собственников дома общей площадью 106,00 кв.м., расположенное в подвальном помещении 6-го подъезда (-6 уровень) по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.250 (далее именуемое «Объект») для складских целей.

1.2. Объект передается с комплектом ключей (в количестве 1 штук) во временное владение и пользование, что не влечет передачу права собственности на него.

1.3. Переход права собственности на Объект к другому лицу, а также реорганизация Арендатора не является основанием для расторжения и изменения договора аренды.

1.4. По окончании срока действия настоящего договора Арендатор обязан вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном настоящим Договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Проверять использование Объекта в соответствии с условиями договора.

2.1.2. При установлении фактов нарушения условий договора потребовать от Арендатора устранения нарушений, досрочно расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим договором, или в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать арендуемый Объект эффективно и исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.1. договора.

2.3.2. Соблюдать правила доступа на Объект ответственных сотрудников арендатора (поименно) согласованный с правлением ТСЖ «УЮТ», а именно:

рабочие дни с 8:00 до 17:00 часов,

выходные и праздничные дни с 09:00 до 15:00 часов, доступ в ночное время запрещен.

2.3.3. Своевременно вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 договора.

2.3.4. Не допускать появления задолженностей по платежам.

2.3.5. Осуществлять свою деятельность с обязательным соблюдением санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, содержать арендуемый Объект в состоянии отвечающем указанным нормам.

2.3.6. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование Объекта. В случае выявления указанных нарушений Арендатор обязан привести Объект в прежний вид за свой счет в срок, определенный соответствующим предписанием Арендодателя.

2.3.7. По необходимости производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Объекта, не допускать умышленно или по неосторожности ухудшения его состояния.

2.3.8. В случае повреждения или уничтожения Объекта по вине Арендатора возместить Арендодателю причиненные убытки или восстановить Объект за свой счет.

2.3.9. Не менее чем за один месяц письменно известить Арендодателя о предстоящем освобождении Объекта как по окончании срока действия договора, так и при досрочном его расторжении, получить письменное согласие Арендодателя на досрочное расторжение договора в указанный Арендодателем срок.

2.3.10. В день окончания срока действия договора или в указанный Арендодателем день его досрочного расторжения сдать Объект вместе с неотделимыми улучшениями Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.3.11. За месяц до окончания срока аренды Объекта письменно известить Арендодателя о своем желании заключить договор на новый срок.

2.3.12. В десятидневный срок письменно информировать Арендодателя об изменении юридического адреса, местонахождения, организационно-правовой формы, наименования, уставных, банковских и иных реквизитов; заблаговременно извещать о предстоящей реорганизации либо ликвидации.

2.3.13. Не более чем в десятидневный срок с момента получения представлять письменные ответы на письменные обращения, предложения, запросы Арендодателя по любым вопросам в объеме настоящего договора.

3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Плата за аренду части общего имущества собственников дома вносится ежемесячно до 15 числа текущего месяца, на основании выставленного Арендодателем счета, в котором указывается номер договора, период за который производится оплата и сумма.

3.2. Арендатору установлена ежемесячная плата за аренду части общего имущества собственников дома – в размере 5 300 (Пять тысяч триста) рублей из расчета 50 (Пятьдесят) рублей за 1 кв.м, согласно решения общего собрания собственников (Протокол №4 от 20.06.2016г.).

3.3. Размер стоимости услуг изменяется Арендодателем в одностороннем порядке один раз в год на основании ежегодного общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 250.

Указанные изменения доводятся до Арендатора письменно, заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

3.4. Неиспользование Арендатором части общего имущества собственников дома – части фасада дома, не является основанием невнесения платы за аренду.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, им уплачивается пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Вносимая в дальнейшем арендная плата поступает в зачет неоплаченного периода.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе, наряду с взиманием пени, потребовать внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед. В случае невнесения требуемой предоплаты договор расторгается Арендодателем в одностороннем порядке, а Арендатор обязан освободить арендуемый Объект.

4.3. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения своих обязательств, устранения нарушений и возмещения убытков в части, непокрытой неустойкой.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием возникших после заключения настоящего Договора обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий договора аренды допускается путем оформления сторонами дополнительного соглашения или направления Арендатору письменного уведомления, если изменения касаются расторжения договора по соглашению сторон или производятся Арендодателем в одностороннем порядке.

6.2. Прекращение договора:

6.2.1 Договор аренды прекращается по истечении его срока действия. По окончании срока действия договора Арендатор обязан освободить Объект и сдать его Арендодателю по акту приема-передачи. В случае, если Объект Арендатором своевременно не освобожден, за все время использования Арендатором Объекта сверх срока действия договора аренды продолжает начисляться арендная плата.

6.3. Расторжение договора.

Досрочное расторжение договора допускается:

6.3.1. По соглашению сторон.

6.3.2. В одностороннем порядке по требованию Арендодателя, а также в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Объектом с нарушением условий договора аренды или использует Объект не по целевому назначению, при этом Арендодатель может ограничить доступ к объекту до урегулирования спора;
- существенно ухудшает физическое состояние Объекта;
- более одного месяца подряд не вносит арендную плату;

О предстоящем расторжении договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель уведомляет Арендатора не менее чем за один месяц.

В случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя в указанные в уведомлении сроки договор считается расторгнутым, о чем оформляется соответствующий правовой акт.

6.3.3. По другим законным основаниям.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу, SMS-сообщение или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку должностными лицами.

7.4 Все споры связанные с настоящим договором, подлежат разрешению в Арбитражном суде в Новосибирской области.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с 01 января 2021г. и действует 1 год до "31" декабря 2021г.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 621 ГК РФ).

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ТСЖ «УЮТ»

630082 г. Новосибирск,

ул. Дуси Ковальчук, д.250

ИНН 5402461748

КПП 540201001

р/с 40703810200430005044

в Филиале «Сибирский»

Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске

БИК 045004788

к/с 30101810850040000788

Арендатор:

ИП Никулина Н.Д.

Юридический адрес: г. Новосибирск,

ул. Бориса Богаткова, д.246/1, кв.13

Почтовый адрес: г. Новосибирск,

ул. 9 Гвардейской дивизии, д.14, кв.66

ИНН 541010893403

р/сч 40802810423130001896

Филиал «Новосибирский»

АО «Альфа-Банк» г. Новосибирск

БИК 045004774

к/счет 30101810600000000774

Председатель правления



В.И. Парубец



Н.Д. Никулина