

ДОГОВОР № 681Ю
на аренду помещений нежилого фонда в г. Мурманске

г. Мурманск

20 ноября 2018 г.

Акционерное общество «Агентство Мурманнедвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Кириллова Виталия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управдом», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Чупровой Лены Рафкатовны, действующей на основании Устава, с другой стороны (далее - стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВА СТОРОН

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает в аренду помещения нежилого фонда, расположенные по адресу: город Мурманск, ул. Ростинская, д. 8, инвентарный № 2717, общей площадью 796,6 кв. м, для использования под офис, технический участок (объект вводится в эксплуатацию в порядке, установленном п. 5.2. настоящего договора) по нижеследующим размерам оплаты:

1.2. Арендная плата, вносимая Арендатором, состоит из Постоянной и Переменной составляющих.

1.2.1. Постоянная составляющая Арендной платы:

Начисление Постоянной составляющей Арендной платы начинается с 01 декабря 2018 года в размере 79660,00 руб. (семьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят рублей 00 коп.) в месяц, в том числе НДС 12151,53 руб. (двенадцать тысяч сто пятьдесят один рубль 53 коп.).

1.2.2. Переменная составляющая Арендной платы:

Переменная составляющая Арендной платы рассчитывается как сумма расходов Арендодателя по обеспечению Помещения следующими услугами:

- расходы за потребленные Арендатором электроэнергию, теплоснабжение, подогрев воды на основании показаний приборов учета (при наличии) по тарифам снабжающих (энергосбытовой, теплоснабжающей) гарантирующей организаций (без какой-либо наценки со стороны Арендодателя).

Начисление Переменной составляющей Арендной платы начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Возмещение расходов Арендодателя за потребленную теплоэнергию, электроэнергию, производится Арендатором дополнительно, согласно нормативов поставщика услуги на основании выставленного Арендодателем счета на оплату не позднее 20 (Двадцатого) числа следующего месяца за тем, в котором услуга была оказана.

1.3. Арендатор за счет собственных средств устраняет недостатки, частично препятствующие пользованию арендуемым помещением (косметический ремонт помещений: смена обоев, покраска стен, замена линолеума; электромонтажные работы). Арендатор освобождается от внесения постоянной составляющей арендной платы на срок с 01.12.2018 по 28.02.2019. Начиная с 01.03.2019 года постоянная составляющая арендной платы начисляется в соответствии с условиями Договора.

1.4. Срок действия Договора устанавливается с 01.12.2018 по 31.10.2019.

Срок начала действия Договора считается с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта аренды.

1.5. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности.

1.6. Сдача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на него.

1.7. Арендодатель имеет исключительное право:

1.7.1. Изымать из владения и пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданного по Договору, если помещение или его часть не используется Арендатором или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя, что подтверждено актом комиссии, созданной Арендодателем.

1.7.2. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Договором.

1.7.3. Доступа на объект в целях контроля использования и состояния помещения в одностороннем порядке.

1.8. Арендатор имеет право:

1.8.1. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Договором.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В десятидневный срок предоставить помещение в соответствии с п. 1.1. Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. В случае прекращения Договора по любым основаниям в течение 5-ти дней принять помещение от Арендатора по акту приема-передачи.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. Договора, согласовав функциональное назначение в установленном порядке.

2.2.2. В месячный срок заключить договор с эксплуатирующей организацией (Управляющей компанией), обслуживающей многоквартирный дом, в котором расположены арендуемые помещения, а также договоры со специализированными организациями по вывозу и утилизации ТБО.

Обеспечить ежемесячно, в срок до 20 (Двадцатого) числа каждого месяца передачу показаний счетчиков электроэнергии следующими способами: по номеру телефона: 45-05-16, по адресу электронной почты: amn-murmansk@mail.ru. При не соблюдении данного пункта Договора, Арендодатель имеет право выставить Арендатору штрафные санкции (пени) в размере месячного размера арендной платы.

2.2.3. Обеспечить доступ в арендуемое помещение в аварийных ситуациях, а также для осуществления контроля состояния инженерных коммуникаций и производства ремонтных работ по требованию Арендодателя, эксплуатирующей организации, а также штаба ГО и ЧС города.

2.2.4. Не допускать скопления и стоянок используемого Арендатором автотранспорта вне отведенных для этого мест. Производить уборку и благоустройство прилегающей территории.

2.2.5. Содержать арендуемые помещения в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, предварительно согласовав объем ремонта с Арендодателем, а при необходимости производить за свой счет ремонт капитального характера. При проведении капитального ремонта дома принимать доленое участие в финансировании ремонта, включая ремонт кровли. Сроки и условия проведения капитального ремонта устанавливаются по согласованию между Арендатором и Арендодателем.

2.2.6. Поддерживать фасад здания (сооружения), в котором арендуется помещение, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки либо по предъявлении счета Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.2.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.8. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. Содержать за свой счет инженерные сети, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и целевого назначения арендуемого им нежилого помещения, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, его экологическое и санитарное состояние. Оборудовать арендуемые помещения необходимым противопожарным инвентарем и средствами охранно-пожарной сигнализации, представив Арендодателю договоры с организациями, обеспечивающими противопожарную безопасность помещения и осуществляющими охрану помещения и находящегося в нем имущества.

2.2.10. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям, в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в сроки, определенные штабом ГО и ЧС.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя об аварийных ситуациях, наносящих (или грозящих

нанести) арендуемому объекту ущерб и принять все возможные меры по их устранению.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещений и расторжении Договора аренды и сдать помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии.

2.2.13. Вернуть помещение в удовлетворительном состоянии с учетом нормального износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, без возмещения их стоимости Арендодателем, исправно работающими сетями и коммуникациями, заблаговременно проведя текущий ремонт, или оплатив ремонт лицу, указанному Арендодателем в соответствии с предъявленной им сметной документацией. Если Арендатор не возвратил арендуемое помещение, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает неустойку в размере 0,3% от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

2.2.14. При своей реорганизации, изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, исполнительного органа, а также лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой было передано нежилое помещение, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.15. При необходимости оформить технический паспорт, кадастровый паспорт и другую документацию, необходимую для использования арендуемого помещения по назначению, за счет собственных средств.

2.2.16. В течение месяца после принятия от Арендодателя помещения установить при входе в помещение вывеску со своим полным наименованием, при необходимости согласовав эскиз в Комитете по территориальному планированию и градостроительству.

2.2.17. Произвести государственную регистрацию Договора за счет собственных средств (в случае необходимости).

2.2.18. В случае прекращения Договора по любым основаниям в течение 5-ти дней сдать помещение Арендодателю по акту приема-передачи.

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Указанная в п. 1.2 плата за аренду, включая НДС, оплачивается Арендатором самостоятельно на указанный в Договоре расчетный счет Арендодателя не позднее 1-го числа начавшегося месяца за месяц вперед с обязательным указанием номера Договора аренды и периода, за который перечисляется арендная плата.

3.2. При использовании помещения или его части не в соответствии с Договором аренды, передаче помещения в субаренду в нарушение порядка, установленного Арендодателем, не обеспечения доступа в помещение Арендодателя в целях контроля его использования и состояния; в случае использования дополнительных площадей помимо арендуемых без оформления изменений в договоре аренды, а также не обеспечения доступа в арендуемое помещение в аварийных ситуациях для производства ремонтных работ представителей Арендодателя, эксплуатирующей организации, штаба ГО и ЧС города, Арендатор уплачивает штраф в 10-кратном размере ежемесячной арендной платы. При нарушении иных обязательств, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, с Арендатора взыскивается неустойка в размере 10 % от суммы годовой арендной платы.

3.3. По истечении установленных сроков уплаты указанных в договоре платежей невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени в установленном порядке. Пеня взымается в размере 0,3 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством без подписания дополнительного соглашения или перезаключения договора на аренду.

3.5. Уплата неустойки (пени), штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

3.6. Порядок расчетов Арендатора за питьевую воду, услуги по приему сточных вод (далее - услуги), и взиманию платы за сброс загрязняющих веществ в природную среду через системы канализации (далее - плата):

3.6.1. Количество питьевой воды, использованной Арендатором, и принятых сточных вод в систему канализации определяется в соответствии с «Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» по водосчетчику на холодную воду. При повреждении, снятии на поверку, ремонт и не установки водомеров в течении 60 дней, расчет производится по пропускной способности-18,31м³/сут.

3.6.2. Оплата питьевой воды и услуг происходит по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6.3. Абонент производит _____ ежемесячно _____ оплату питьевой воды, услуг, а так же вносит плату путем перечисления соответствующего платежа со своего расчетного счета на основании счета фактуры _____

согласно счету, выставляемому Организацией ВКХ в каждом расчетном периоде. Размер платежа за расчетный период устанавливается Организацией ВКХ исходя из действующих тарифов, количества питьевой воды и сточных вод, исчисленных за данный расчетный период. Денежные средства от Арендатора, согласно счету-фактуре, должны поступить на расчетный счет или в кассу Организации ВКХ не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня его получения Арендатором.

3.6.4. Арендатор считается выполнившим свои обязательства по оплате питьевой воды, услуг и по внесению платы с момента зачисления денежных средств на расчетный счет или в кассу ГОУП «Мурманскводоканал».

3.6.5. Пункт 3.6. Договора считается заключенным в пользу ГОУП «Мурманскводоканал» в соответствии со ст. 430 Гражданского кодекса РФ со всеми правовыми последствиями для сторон.

IV. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Договор утрачивает юридическую силу с момента окончания срока его действия, а также в любой другой срок по соглашению сторон, на основании заявления арендатора, решения арбитражного суда (суда), что влечет прекращение обязательств сторон по договору.

4.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

4.2.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды.

4.2.2. Если арендованное помещение не используется по назначению в течение 30 дней.

4.2.3. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.2.4. Если Арендатор не внес арендную плату в течение двух месяцев подряд либо сумма задолженности Арендатора по арендным платежам равна или превышает сумму арендной платы за два месяца.

4.2.5. Если Арендатор не производит ремонтов, определенных Договором аренды.

4.2.6. В случае невыполнения Арендатором п.п. 2.2.2., 2.2.5, 2.2.6., 2.2.7., 2.2.8. настоящего Договора.

4.2.7. В случае одностороннего отказа Арендодателя или Арендатора от исполнения договора полностью или частично (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4.3. Договор аренды может быть расторгнут или приостановлен по требованию Арендатора, если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования. В других случаях расторжение Договора осуществляется на основании решения Арендатора и уведомления Арендодателя о расторжении Договора. В данном случае Арендатор обязан произвести текущий ремонт и освободить занимаемое помещение, сдав его по акту приема-передачи.

4.4. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, помещение в интересах общества по решению органов местного самоуправления может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных Законодательными актами с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

4.5. Изменение и продление договора аренды осуществляется путем составления дополнительного соглашения или заключения нового договора аренды.

4.6. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение (продление) Договора аренды на новый срок.

V. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае отказа Арендатора от подписания договора аренды или невозвращения его в течение 10 дней, неподписания акта приема - передачи помещений в те же сроки, Арендодатель вправе аннулировать договор аренды, известив об этом Арендатора.

5.2. При определении функционального назначения помещений Арендатор обязан руководствоваться правовыми актами органов местного самоуправления.

5.3. Неотделимые улучшения арендуемого помещения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, не подлежат возмещению после прекращения Договора, если иное не определено подписанным сторонами дополнительным соглашением к Договору.

5.4. Арендодатель имеет право прекратить доступ арендатора в помещение в случае невыплаты Арендатором арендной платы за два месяца или невыполнения арендатором п.п. 2.2.2., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7., 2.2.8. Договора, а также удерживать принадлежащее Арендатору или третьим лицам имущество, находящееся в арендованном помещении, вплоть до погашения задолженности по арендной плате и иным платежам.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что к их отношениям по Договору статья 317.1 Гражданского кодекса РФ не применяется, сторона - кредитор по денежному обязательству не имеет права на получение процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами.

5.6. В случае взыскания с Арендодателя каких-либо платежей (задолженности), связанных с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору (в т.ч. задолженности по коммунальным платежам (электро-, тепло-, водоснабжение и т.п.), задолженности по платежам за содержание и ремонт (в т.ч. капитальный) арендуемых помещений и прочих), образовавшихся в период действия Договора, Арендатор обязуется оплатить указанные платежи за Арендодателя, либо возместить их Арендодателю, в случае уплаты указанных сумм Арендодателем.

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров между сторонами. В случае недостижения согласия стороны обращаются в Арбитражный суд по месту исполнения договора. Местом исполнения договора считается город Мурманск Мурманской области.

6.2. Настоящий Договор заключен в 4 экз.: 1 - хранится у Арендатора, 2 - у Арендодателя, 1 - в ГОУП «Мурманскводоканал».

6.3. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что обязуется строго соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации при осуществлении своей деятельности в арендуемом помещении.

VII. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

Наименование: АО «Агентство Мурманнедвижимость»	Наименование: ООО «Управдом»
Адрес местонахождения: 183038, г. Мурманск, пр. Ленина, 87	Адрес местонахождения: 183017, г. Мурманск, ул. Сафонова, 30
ОГРН 1125190012584	ОГРН 1145190007830
ИНН 5190010853	ИНН 5190035209
Расчетный счет 40702810741000105853	Расчетный счет 40702810241000000636
Наименование банка: Мурманское отделение № 8627 ПАО Сбербанк России	Наименование банка: Мурманское отделение № 8627 ПАО Сбербанк России
БИК 044705615	БИК 044705615
Кор/счет 30101810300000000615	Кор/счет 30101810300000000615
E-mail: amn-murmansk@mail.ru	E-mail: ukupravdom51@mail.ru
Телефон 45-05-16, 455-144	Телефон: 8-908-605-33-26, 8-900-934-2000

Генеральный директор

Директор



В. Б. Кириллов



(фамилия, инициалы)

ГОУП «Мурманскводоканал»

183038, г. Мурманск, ул. Дзержинского, д. 9 ИНН 5193600346

р/с для внесения платежей за питьевую воду и услуги 40602810941000100075

Отделение № 8627 Сбербанка России г. Мурманск

БИК 044705615 Кор/счет 30101810300000000615

р/с для внесения платы за загрязнение 40602810300060010746

Филиал Морского Банка (ОАО) в г. Санкт-Петербург

к/с 30101810100000000833 БИК 044030833

Первый заместитель
генерального директора



М.П.

А.П. Истомина



АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

01 декабря 2018 г.

г. Мурманск

Акционерное общество «Агентство Мурманнедвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Кириллова Виталия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управдом», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Чупровой Лены Рафкатовны, действующей, на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение (аренду) нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Мурманск, ул. Ростинская, д. 8, инвентарный № 2717, общей площадью 796,6 кв. м, для использования под офис, технический участок.

2. На момент подписания акта сдаваемые в аренду помещения и инженерные коммуникации в них находятся в удовлетворительном состоянии.

3. Показания электросчетчика составляют: 001985,7кВт/ч.

4. Показания водосчетчиков составляют: 01359,322 (холодная вода).

5. Настоящий акт в соответствии со ст. 655 ГК РФ подтверждает надлежащее исполнение сторонами Договора № 681Ю от 20.11.2018 на аренду помещений нежилого фонда в г. Мурманске.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор

Директор



В. Б. Кириллов



(фамилия, инициалы)