

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**  
**общего имущества по Ключевой дом 16**

от "01" июля 2013

N 2/A

**Товарищество собственников жилья «Ключевая 16»**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя правления Миняйло Елены Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Карельская Телекомпания «Ника»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Богуславского В.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду на условиях, определяемых настоящим договором, по акту приема-передачи (Приложение 1) нежилое помещение, общей площадью **12, 9 кв.м.**, расположенное в подвале по адресу: г. Петрозаводск, ул. Ключевая, д.16, в соответствии со схемой (Приложение 2) для размещения оборудования кабельной сети ООО КТК «Ника».

**2. ПРАВА СТОРОН.**

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. Досрочно расторгать договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
- 2.1.2. Доступа к помещениям, в целях контроля его использования и состояния.
- 2.1.3. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору.

2.2. Арендатор имеет право:

- 2.2.1. Использовать помещения в целях, установленных в пункте 1 настоящего договора.
- 2.2.2. Определять планировку помещения, если это не влечет за собой изменения и нарушения несущих конструкций здания.
- 2.2.3. Досрочно расторгать договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
- 2.2.4. Требовать от арендодателя заключения договора аренды на новый срок, преимущественно перед другими лицами, при условии надлежащего выполнения условий настоящего договора аренды в части уплаты арендных платежей.
- 2.2.5. Производить работы по обслуживанию и контролю параметров оборудования в любое время суток.
- 2.2.6. Производить текущий ремонт и содержать помещения в соответствии с санитарными требованиями, требованиями пожарной безопасности.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Арендодатель обязуется:

- 3.1.1. Передать Арендатору объект аренды по акту приема-передачи.
- 3.1.2. В течение семи дней рассматривать обращения Арендатора.
- 3.1.3. Уведомлять арендатора о необходимости обеспечить доступ в арендуемые помещения за один день.
- 3.1.4. Не менее чем за 1 месяц предупредить Арендатора об окончании срока аренды;
- 3.1.5. При наличии Решения общего собрания собственников и финансировании производить капитальный ремонт арендуемого помещения.

*Арендодатель*

*Арендатор*



- 3.1.6. Возмещать ущерб, нанесенный имуществу Арендатора вследствие аварии коммунальных сетей и конструкций, находящихся в ведении Арендодателя.
- 3.1.7. В случае продажи помещения либо ином изменении собственника или владельца уведомить об этом арендатора не позднее, чем за 1 неделю до предполагаемого изменения.

### 3.2. Арендатор обязуется:

- 3.2.1. Не позднее дня подписания настоящего договора принять арендуемый объект по акту приема-передачи.
- 3.2.2. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в п.1. договора и своевременно вносить за него арендную плату
- 3.2.3. Содержать арендуемый объект в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, обеспечивать общественную безопасность на арендуемом объекте, а также принимать меры по круглосуточному обеспечению сохранности арендуемого и собственного имущества.
- 3.2.4. Обеспечивать в случаях необходимости незамедлительный, беспрепятственный доступ работникам аварийных служб, уполномоченным представителям Арендодателя на арендуемый объект.
- 3.2.5. Сообщать Арендодателю в письменной форме не позднее, чем за один месяц, о предстоящем освобождении арендуемого объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при намерении досрочного его расторжения.
- 3.2.6. Арендатор возмещает ущерб, нанесенный арендуемому имуществу. Факт нанесения ущерба фиксируется Актом об ущербе, подписанном сторонами настоящего Договора.
- 3.2.7. При расторжении (прекращении) договора, в трехдневный срок передать Арендодателю по акту приема-передачи арендуемый объект в надлежащем состоянии со всеми неотделимыми улучшениями с учетом нормального износа, произведенными Арендатором.
- 3.2.8. Не ухудшать арендуемый объект с момента передачи по акту приема-передачи состояние фиксируется в фото таблице, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 3.2.9. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями напрямую при наличии индивидуального прибора учета, либо компенсировать коммунальные платежи за потребляемые коммунальные ресурсы на основании выставляемых арендодателем счетов в течение 3 банковских дней.

### 3.3. Арендатор не имеет права:

- 3.3.1. Передавать объект аренды в пользование иным юридическим и физическим лицам по любым иным договорам без письменного согласия Арендодателя.
- 3.3.2. Использовать право аренды помещений в качестве вклада в акционерные, хозяйственные общества, товарищества, союзы и т.д.
- 3.3.3. Без согласования с Арендодателем размещать вывески, рекламные конструкции и другое оборудование на общем имуществе собственников многоквартирного дома по улице Ключевая, дом 16.

## **4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

4.1. За пользование указанными в разделе 1 договора объектом аренды Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату. Стоимость одного квадратного метра на 2013 календарный год составляет 400 рублей за 1 кв.м. в месяц. Общая стоимость договора аренды в месяц составляет 5 160 рублей без НДС. Оплата арендной платы производится безналичными денежными средствами на счет Арендодателя ежемесячно **пятого числа каждого месяца**. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

4.2. Размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в календарный год Арендодателем в одностороннем порядке при фактическом росте уровня инфляции,



налоговых ставок и иных расходов на содержание и эксплуатацию здания, Повышение арендной платы должно быть обосновано. Уведомление об изменении арендной платы производится Арендодателем путем направления уведомления, счета-фактуры.

4.3. При нарушении сроков оплаты наступает ответственность, предусмотренная п.4.4. настоящего договора.

4.4. При несвоевременном внесении арендной платы (или части арендной платы), установленной настоящим договором, с Арендатора взимаются пени из расчета 0.1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа. Просрочка исчисляется, начиная со следующего за сроком платежа дня. День погашения задолженности пенями не облагается.

4.5. При заключении договора аренды не сначала текущего месяца вносит арендную плату в течение трех дней с момента заключения договора из расчета платы за день.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, установленную действующим Законодательством и настоящим договором.

Виновная сторона возмещает другой стороне причиненные ею убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора.

5.2. В случае ухудшения (сверх нормального износа) состояния переданного в аренду объекта на момент их возвращения по окончании срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении Арендатор обязуется возместить Арендодателю нанесенный им ущерб в течение пяти дней с момента выставления требования Арендодателем.

5.3. Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору подтверждается двухсторонним актом, составляемым на момент выявления этих нарушений. При отказе Арендатора или Арендодателя от участия в установлении факта нарушения договорных обязательств, акт составляется в одностороннем порядке в присутствии представителей третьей не заинтересованной стороны.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.**

6.1. Изменение условий настоящего договора (за исключением изменений п.п.4.1. - 4.5.) допускается только по обоюдному соглашению сторон. Предполагаемые дополнения и изменения рассматриваются сторонам в месячный срок и оформляются двухсторонними письменными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Несоблюдение письменной формы двухстороннего соглашения влечет его недействительность.

6.2. Арендодатель в соответствии с действующим Законодательством имеет право расторгнуть договор досрочно, путем направления уведомления за 1 месяц в случаях:

6.2.1. Ухудшения Арендатором состояния арендуемого имущества.

6.2.2. Невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного срока проведения платежа.

6.2.3. Невыполнения обязательств, по настоящему договору. При этом Арендатор обязуется освободить арендуемый объект в течение 3 дней с момента получения Уведомления о расторжении договора.

Расторжение договора не освобождает Арендатора от обязательств по погашению задолженностей по арендной плате и выплате неустойки.

6.3. Действие договора аренды может быть прекращено по решению государственных органов или органов местного самоуправления г. Петрозаводска в случаях стихийных бедствий, крупных аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер в порядке и на условиях установленных действующим Законодательством, с возвратом Арендатору уже внесенной арендной платы за неиспользованный срок аренды.

6.4. В случае, если ни одна из сторон не заявила о расторжении договора за 1 месяц до его расторжения, договор считается продленным на неопределенный срок. Датой поступления



предупреждения о расторжении договора считается дата доставки заказного письма по адресу, указанному в п. 11.2.

6.5. Все споры, возникающие по данному договору аренды, разрешаются по соглашению сторон, а при недостижении договоренности - в Арбитражном Суде Республики Карелия.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Арендатор обязуется обеспечивать в случаях необходимости беспрепятственный доступ работникам аварийных служб, полномочным представителям Арендодателя и на арендуемый объект.

7.2. При переходе права собственности на объект аренды, арендодатель должен уведомить в течение одной недели.

7.3. При досрочном расторжении (прекращении) договора аренды, в случае невыполнения пункта 3.2.7. арендодатель может за свой счет демонтировать вывеску (табличку), при этом арендатор обязан возместить понесенные расходы арендодателя в течение 5 дней с момента выставления требования.

7.4. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах - по одному для каждой из сторон.

7.5. Информация, изложенная в настоящем договоре аренды строго конфиденциальная.

7.6. При подписании настоящего договора Арендатор обязуется предоставить копии заверенные печатью организации и подписью руководителя следующие документы:

- Устав, свидетельства о гос. регистрации, решение о назначении директора, приказ.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение N1: Акт приема-передачи имущества.

Приложение N2: Схема.

Приложение №3: Фото-таблица.

## 9. Срок действия настоящего договора аренды определяется с 1 июля 2013 года по 1 февраля 2014 года

10. Об изменении юридического или почтового адресов, расчетного счета в банке, смене руководителя стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме в двух недельный срок.

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### 11.1 «АРЕНДОДАТЕЛЬ»

### 11.2 «АРЕНДАТОР»

Товарищество собственников жилья «Ключевая 16» Юридический адрес: г. Петрозаводск, ул. Ключевая, д.16, кв. 65 ИНН/КПП 100101990/100101001 ОГРН 1091001009098 Отделение № 8628 Сбербанка России р/с 40703810725000174537 БИК 048602673 к/с 3010181060000000673 Тел. 8-911-413-20-27	Общество с ограниченной ответственностью Карельская телекомпания «Ника» Юридический адрес: 185011, г. Петрозаводск, ул. Лыжная, д.6 ИНН/КПП 1001022295/100101001 ОГРН Банк Тел. 51-94-39
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

(Миняйло Е.Б.)



«АРЕНДАТОР»

(Богуславский В.Г.)