ДОГОВОР

на аренду (наем) нежилых помещений (строений) в домах

местных советов, государственных, акционерных, кооперативных

и иных организаций

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_19\_\_г.

Жилищно-эксплуатационная контора N\_\_\_ жилищного управления

Исполкома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ райсовета, именуемая в дальнейшем

Арендодатель, в лице начальника ЖЭКа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили

настоящий договор о нижеследующем:

I. Общие условия

1. На основании ордера Отдела нежилых помещений N\_\_\_\_\_ от

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_19\_\_г., Арендодатель сдает Арендатору в арендное пользование

нежилое помещение (строение) в доме N\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей

площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м. для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать характер пользования и кем конкретно с нижеследующей типовой

характеристикой и размером оплаты): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

2. Срок аренды определяется с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_19\_\_г. по "\_\_\_"\_\_\_\_19\_\_г.

(срок аренды не должен превышать пяти лет).

II. Обязанности

3. Арендодатель обязан:

а) в пятидневный срок по получении ордера предоставить

соответствующее помещение Арендатору по приемо-сдаточному акту; в этом

акте должно быть подробно указано техническое состояние и назначение

помещения на момент сдачи в аренду.;

б) производить капитальный ремонт нежилых помещений, занимаемых

арендатором, связанный с общим капитальным ремонтом дома.

4. Арендатор обязан:

а) использовать помещение исключительно по прямому назначению,

указанному в п.1 договора;

б) содержать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом

санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

в) не производить никаких перепланировок и переоборудования

арендованного помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без

письменного разрешения Отдела нежилых помещений и Межведомственной

комиссии райсовета;

г) своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри

арендуемых нежилых помещений, а также капитальный ремонт этих помещений,

связанный с деятельностью Арендатора;

д) необходимый ремонт помещения, установленный при заключении

договора, Арендатор производит в объеме и сроки согласно прилагаемой

описи "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_19\_\_г.;

е) письменно сообщить Отделу нежилых помещений и Арендодателю не

позднее чем за две недели о предстоящем освобождении помещения как в

связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном

освобождении и сдать помещение Арендодателю по акту в исправном

состоянии с учетом нормального износа;

ж) не сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в

поднаем без письменного разрешения Арендодателя;

з) в случае оставления Арендатором помещения до истечения срока

договора он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не

произведенного им лежащего на его обязанности капитального ремонта

помещений;

и) по истечении срока договора, а также при досрочном его

прекращении передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в

арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения,

составляющие принадлежность помещения и не отделимые без вреда для

конструкции помещений.

III. Платежи

5. За указанное в п.1 договора помещение Арендатор оплачивает

Арендодателю арендную плату по установленным ставкам или по соглашению

сторон.

При подписании договора перечисляются \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, а в

дальнейшем по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за каждый квартал вперед с оплатой 1-го

числа первого месяца каждого квартала.

6. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы, центральное

отопление и оказываемые ему коммунальные услуги по расшифрованному

расчету, согласованному Арендатором и Арендодателем и прилагаемому к

договору.

Указанный расчет является неотъемлемой частью договора. Оплата

эксплуатационных расходов и центрального отопления производится

Арендатором вперед помесячно 1-го числа каждого месяца в твердых (1/12

часть годовой суммы) по платежному поручению.

Коммунальные услуги оплачиваются Арендатором в десятидневный срок

за прошедший месяц в твердой сумме по платежному поручению.

Окончательный расчет по всем платежам производится сторонами по

истечении года, на основании данных о фактических расходах Арендодателя.

Разница по перерасчету доплачивается Арендатором или удерживается

им при очередном взносе платежа.

7. При неуплате Арендатором в срок арендной платы, платежей в

покрытие эксплуатационных расходов, за центральное отопление и

коммунальные услуги Арендодатель вправе выставить на инкассо счет -

платежное требование со ссылкой на номер и дату договора или взыскать с

Арендатора задолженность в бесспорном порядке путем предъявления

исполнительной надписи нотариальной конторы.

IV. Имущественная ответственность сторон

8. В случае невзноса Арендатором платежей в сроки, установленные

настоящим договором, начисляется пеня в размере \_\_\_\_% в день с

просроченной суммы за каждый день просрочки.

9. За невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим

договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_\_%

суммы годовой арендной платы.

10. Уплата санкций, установленных в настоящем договоре или

взыскание с Арендатора задолженности в бесспорном порядке производится

путем совершения исполнительной надписи нотариальной конторы.

V. Досрочное расторжение договора

11. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению:

а) при использовании строения или помещения (в целом или части его)

не в соответствии с договором аренды;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает

состояние помещения;

в) если Арендатор не внес арендную плату в течение трех месяцев;

г) если Арендатор не производит капитального ремонта в тех случаях,

когда по закону или по договору капитальный ремонт лежит на обязанности

Арендатора;

д) в случае государственной или общественной необходимости в

арендуемом помещении (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы

и других платежей за неиспользованный срок аренды).

12. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

а) если Арендодатель не производит лежащего на его обязанности

капитального ремонта помещения;

б) если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не

отвечает, окажется в состоянии непригодном для пользования.

VI. Преимущественное право Арендатора на возобновление договора

аренды

13. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по

договору аренды обязательства, по окончании действия договора имеет

преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

VII. Особые условия

(В этом разделе указываются дополнительные обязательства сторон по

договору).

VIII. Юридические адреса сторон

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Арендатор Арендодатель

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

М.П. М.П.

ПРОЛОНГАЦИЯ

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_19\_\_г. настоящий договор пролонгирован на тех же

условиях с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_г.

Подписи сторон:

Арендатор Арендодатель

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

М.П. М.П.

Приложение 1

Утверждаю

Ст.инженер по нежилым

помещениям Исполкома

районного Совета

Р А С Ч Е Т

платежей в покрытие эксплуатационных расходов, по

по центральному отоплению и коммунальным услугам,

которыми Арендатор пользуется через ЖЭК к договору

N\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_19\_\_г. с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на помещение в д.\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

площадью \_\_\_\_ кв. м. на 19\_\_г.

1. Сбор в покрытие расходов ЖЭК по управлению, эксплуатации и

текущему ремонту.

Сумма расходов:

а) расходы по управлению (заработная плата административному и

инженерно-техническому персоналу, начисление на зарплату, содержание

контор ЖЭК, административно-управленческие расходы).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

б) расходы по эксплуатации (заработная плата дворников, уборщиц и

др. обслуживающего персонала, начисление на зарплату, вывозка мусора,

уборка снега, дежурное освещение, озеленение двора, покупка уборочного

инвентаря и др. эксплуатационные расходы).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

в) расходы по текущему ремонту, без внутриквартирного ремонта.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

г) содержание лифтов (если Арендатор пользуется лифтом).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Всего расходов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Оплачиваемая площадь

жилая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

нежилая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Итого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Расходы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей - делятся на общую площадь \_\_\_\_\_\_\_\_

кв.м. и составляют на 1 кв.м. площади \_\_\_\_\_\_ рублей. Сумма сборов в

месяц получается путем перемножения стоимости расхода на 1 кв.м. \_\_\_\_\_\_\_

рублей на занимаемую площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., т.е. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_

руб.

2. Центральное отопление

Расходы на центральное отопление: стоимость топлива, его доставка,

зарплата истопников, стоимость электроэнергии на подачу воды, содержание

котельной, уборка и вывозка шлака и другие расходы или отпускная цена

ТЭЦ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Отапливаемая кубатура или площадь жилых помещений

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб.м./кв.м., нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

куб.м./кв.м. Общая кубатура-площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб.м/кв.м.

Расходы по отоплению \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, деленные на отапливаемую

кубатур куб.м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадь кв.м. составляют стоимость

расхода в год на 1 куб.м./кв.м. \_\_\_\_\_\_ рублей и в месяц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Расход на 1 куб.м./кв.м. в месяц \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей умноженный на

отапливаемую кубатуру/площадь занятую арендатором \_\_\_\_\_\_\_\_ куб.м./кв.м.

составят \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3. Водоснабжение (стоимость 1 куб.м. воды 6 копеек).

Количество работающих \_\_\_\_\_\_\_ человек на стоимость с чел. \_\_\_\_\_

Всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Другие виды потребления воды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Всего в месяц: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

4. Горячее водоснабжение

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

5. Радиотрансляция

Количество трансляционных точек \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_ рублей

Всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

6. Газ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

7. Телефон

Количество аппаратов \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

Всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

8. Электричество (показание по контрольному счетчику) \_\_\_\_\_\_\_

Всего: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

9. Спецмусор

(Взимается в случаях усиленного загрязнения домовладения,

вызываемого специфической деятельностью арендатора: торговля овощами,

яйцами, деревоотделочные производства и др.)

а) количество тонн \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мусора

б) количество автомашин \_\_\_\_\_\_\_\_\_ мусора

Стоимость ед. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

в) количество бачков \_\_\_\_\_\_\_\_\_ мусора

Всего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

10. Очистка выгребных ям

Количество работающих \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

11. Всего платежей в месяц без арендной платы:

1) Сборы в покрытие эксплуатационных расходов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

2) Центральное отопление \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3) Коммунальные услуги \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Настоящий расчет является неотъемлемой частью договора.

Начальник ЖЭК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_19\_\_г.