

ДОГОВОР № 171-а
аренды нежилого помещения

п. Краснообск

03.11.2003 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Государственное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства Сибирского отделения Российской академии сельскохозяйственных наук (ГУП ЖКХ СО РАСХН), в лице директора Ремезова Николая Николаевича, действующего на основании устава, и
АРЕНДАТОР: ООО «Союз XXI», в лице директора Ремезовой Людмилы Викторовны, действующего на основании устава, с согласия И.О. председателя СО РАСХН Донченко А.С., письмо №386 от 26.08.03г.
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, именуемое далее по тексту договора «арендуемое помещение»:

- 1.1. Адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, Оздоровительный комплекс.
- 1.2. Состав арендуемого помещения: восемь комнат.
- 1.3. Общая площадь арендуемого помещения: 88,8 кв.м.
- 1.4. Этаж: первый.
- 1.5. Цель аренды: использование в качестве локсовых номеров.
- 1.6. В целом состояние арендуемого помещения на момент передачи его в аренду соответствует его использованию в соответствии с п. 1.5. настоящего договора.

2. Порядок передачи и возврата арендуемого помещения

2.1. Передача арендуемого помещения и имущества осуществляется по акту приема-передачи, подписание которого сторонами свидетельствует о фактической передаче арендуемого помещения в аренду.

2.2. В момент подписания акта приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЬ передает АРЕНДАТОРУ ключи от арендуемого помещения, после чего АРЕНДАТОРУ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в арендуемое помещение.

2.3. Возврат арендуемого помещения производится АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ по акту приема-передачи не позднее последнего дня срока аренды, указанного в настоящем договоре. К этому моменту арендуемое помещение должно быть свободным и соответствовать условиям настоящего договора.

2.4. В момент подписания акта приема-передачи АРЕНДАТОР передает АРЕНДОДАТЕЛЮ ключи от арендуемого помещения, которое должно быть свободным и готовым к возврату.

2.5. Арендуемое помещение должно быть возвращено АРЕНДОДАТЕЛЮ в отремонтированном виде. Недостатки либо улучшения арендуемого помещения указываются в актах приема-передачи при его предоставлении и возврате.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды составляет: 3 ноября 2003 года по 2 ноября 2004 года. Согласно письму Россельхозакадемии от 05.09.2001 г. за №29-04/935 договор аренды может быть заключен сроком не более 12 месяцев подряд (пересматривается и перезаключается ежегодно).

3.2. Срок аренды может быть сокращен сторонами по их взаимному соглашению путем подписания единого документа.

3.3. АРЕНДАТОР вправе отказаться от договора, предупредив АРЕНДОДАТЕЛЯ за 15 дней до предполагаемого освобождения.

3.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе отказаться от договора и потребовать от АРЕНДАТОРА освобождения арендуемого помещения в случаях, предусмотренных настоящим договором.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Размер арендной платы включает в себя: 50 рублей за 1 кв.м. и составляет в сумме 4440 рублей в месяц.

4.2. В расчет арендной платы не входят расходы АРЕНДОДАТЕЛЯ по содержанию арендуемого помещения (амортизация, налог на имущество, земельный налог, эксплуатационные расходы, коммунальные и административно-хозяйственные услуги).

4.3. В случае централизованного увеличения тарифов на энергоресурсы и услуги по содержанию и эксплуатации нежилого фонда (на основании распоряжений федеральных или региональных органов исполнительной власти или изменений действующего законодательства) АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право увеличить тарифы в одностороннем порядке, предупредив об этом АРЕНДАТОРА письменно не менее чем за 5 рабочих дней, предшествующих началу расчета за текущий месяц.

4.4. В случаях, не предусмотренных пунктом 4.3. настоящего договора, а именно при изменении реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости арендуемого помещения или здания, в котором оно находится, в частности, на основании распоряжений Департамента имущества и земельных отношений Администрации Новосибирской области, в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Россельхозакадемии и ее Сибирского отделения, размер арендной платы может пересматриваться по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ путем заключения дополнительного соглашения.

Отказ АРЕНДАТОРА от заключения дополнительного соглашения об увеличении размера арендной платы по основаниям, указанным в настоящем пункте, является основанием для досрочного расторжения настоящего договора и освобождения АРЕНДАТОРОМ арендуемых помещений.

4.5. Арендная плата по соглашению сторон может вноситься в натуральной или смешанной форме товарами и услугами.

4.6. АРЕНДАТОР имеет право вносить арендную плату вперед за любой срок в размере, определяемом на момент оплаты. В этом случае порядок пересмотра арендной платы по п.4.4. настоящего договора на срок оплаты не применяется.

5. Права и обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

5.1.1. Передать АРЕНДАТОРУ арендуемое помещение, указанное в разделе 1 настоящего договора согласно схемы (Приложение № 1) по акту приема-передачи (Приложение № 3) не позднее 3-х рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора.

5.1.2. Обеспечивать беспрепятственное использование АРЕНДАТОРОМ арендуемого помещения на условиях настоящего договора и коммуникаций, находящихся в арендуемом помещении, после подписания сторонами акта приема-передачи.

5.1.3. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий в арендуемом помещении, а также коммуникаций, указанных в п.5.1.1. настоящего договора, произошедшие не по вине АРЕНДАТОРА. Производить капитальный ремонт арендуемого помещения по мере необходимости.

5.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

5.2.1. Один раз в квартал осуществлять проверку порядка использования АРЕНДАТОРОМ арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2.2. Делать замечания и вносить свои предложения по порядку использования арендуемого помещения. Требовать от АРЕНДАТОРА устранения имеющихся нарушений в использовании арендуемого помещения в определенный АРЕНДОДАТЕЛЕМ срок.

5.2.3. Прекратить подачу воды и прием сточных вод в случае их неоплаты АРЕНДАТОРОМ в течение двух месяцев с предупреждением об этом за 10 дней до предполагаемого отказа от исполнения договора.

5.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора в части оказания услуг по обслуживанию в одностороннем порядке и прекратить оказание услуг в случае неоплаты их АРЕНДАТОРОМ в течение более одного месяца с предупреждением об этом за 5 дней до прекращения оказания услуг.

6. Права и обязанности АРЕНДАТОРА

6.1. АРЕНДАТОР обязуется:

6.1.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с п.3.5. настоящего договора.

6.1.2. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать противопожарные правила и обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки, соблюдать правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.

6.1.3. Обеспечивать эксплуатацию и текущий ремонт арендуемого помещения и внутренних инженерных сетей своими силами и за свой счет. Вернуть арендуемое помещение АРЕНДОДАТЕЛЮ в отремонтированном виде независимо от причин возврата.

6.1.4. Не осуществлять без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ перестройку и перепланировку и переоборудование арендуемого помещения, переделку или прокладку сетей и коммуникаций, а также неотделимые улучшения арендуемого помещения включая установку решеток, ОПГС и прочее). План перепланировки или разрешение АРЕНДОДАТЕЛЯ на перепланировку должны быть неотъемлемой частью настоящего договора.

6.1.5. При обнаружении признаков аварийного состояния арендуемого помещения, электротехнического, сантехнического и прочего оборудования, внутренних инженерных сетей, возникновения пожара, затопления немедленно сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

6.1.7. Если арендуемое помещение в результате действий АРЕНДАТОРА или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, будет повреждено огнем или водой, то АРЕНДАТОР восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный АРЕНДОДАТЕЛЮ, в установленном законом порядке.

6.1.8. Своевременно производить арендные платежи на условиях настоящего договора.

6.1.9. Не передавать права по настоящему договору третьим лицам. Не сдавать арендуемое помещение в субаренду. Не передавать в залог, в качестве имущественного вклада и никаким иным образом не распоряжаться правом аренды, предоставленным по настоящему договору.

6.1.10. Обеспечивать АРЕНДОДАТЕЛЮ беспрепятственный доступ в арендуемое помещение для проведения проверок надлежащего его использования в соответствии с условиями договора.

6.1.11. За месяц до истечения срока аренды письменно уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ о намерении перезаключить договор на новый срок.

6.1.12. Уплачивать арендную плату в размере, установленном АРЕНДОДАТЕЛЕМ в соответствии с пунктом 4.3. настоящего договора, если в течение 15 дней с момента получения уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ об этом АРЕНДАТОР не заявит о своем отказе от договора и не произведет возврат арендуемого помещения в порядке, предусмотренном пунктами 2.3.-2.5. настоящего договора.

6.2. АРЕНДАТОР имеет право:

6.2.1. Оборудовать и оформить арендуемое помещение по согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

6.2.2. Обозначать свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стенов перед входом в арендуемое помещение и на входе в здание, в котором оно находится, по согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

6.2.3. Устанавливать замки на входную дверь в арендуемое помещение.

6.2.4. В случае несогласия с размером арендной платы, увеличенной АРЕНДОДАТЕЛЕМ в соответствии с пунктом 4.4. настоящего договора, отказаться от договора и произвести возврат арендуемого помещения в порядке, предусмотренном пунктами 2.3.-2.5. и 3.3. настоящего договора.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить потерпевшей стороне причиненные ей убытки.

7.2. АРЕНДАТОР несет ответственность за:

- за просрочку уплаты арендных платежей - пеня в размере 0,5% от суммы долга за каждый день просрочки;

- за не целевое использование арендуемого помещения - штраф в размере 5 (пяти)-кратной суммы годового арендного платежа по п.4.1. настоящего договора;

- за передачу арендуемого помещения в субаренду без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ - штраф в размере 10 (десяти)-кратной суммы годового арендного платежа;

- за просрочку возврата арендуемого помещения - внесение арендной платы за все время просрочки и пеня в размере 500 (пятисот) рублей за каждый день просрочки;

- за невыполнение либо отказ от выполнения текущего ремонта при возврате арендуемого помещения - штраф в размере 10 (десяти)-кратной суммы годового арендного платежа;

- за утрату, порчу или повреждение арендуемого помещения, произошедшие по его вине - в размере причиненного ущерба;

7.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за сохранность материальных ценностей, находящихся в арендуемом помещении.

7.4. Возмещение убытков, ущерба, а также уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения своих обязательств или устранения допущенных ими нарушений.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор дополнению и изменению в одностороннем порядке не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.3. настоящего договора. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением. Все исправления по тексту договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении сторонами в каждом отдельном случае.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законом, а также:

8.2.1. Когда АРЕНДАТОР более трех раз подряд по истечении установленного п.4.2. настоящего договора срока платежа не вносит арендную плату, предусмотренную п.4.1. договора, а меры предупреждения, предпринятые АРЕНДОДАТЕЛЕМ, оказались безрезультатными;

При наличии обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет АРЕНДАТОРУ письменное предупреждение о необходимости исполнить свои обязательства либо устранить допущенные нарушения условий настоящего договора в 15-дневный срок. Если в этот срок обязательства АРЕНДАТОРОМ не будут исполнены, а нарушения не будут устранены, по истечении 15-дневного срока АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора, выселить АРЕНДАТОРА из арендуемого помещения и привлечь его к ответственности, предусмотренной законом и настоящим договором.

8.2.2. Когда АРЕНДАТОР отказался заключить дополнительное соглашение, предусматривающее увеличение размера арендной платы, вызванное причинами, указанными в пункте 4.4. настоящего договора.

Не подписание или не возврат подписанного дополнительного соглашения в срок, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ, рассматривается АРЕНДОДАТЕЛЕМ как отказ АРЕНДАТОРА от заключения дополнительного соглашения и служит началом его действий по возврату арендуемых помещений и выселению АРЕНДАТОРА в порядке, предусмотренном настоящим договором.

9. Заключительные условия

9.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, в т.ч. при его заключении, решаются сторонами путем переговоров и обмена письмами. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, включая споры, возникающие при заключении настоящего договора, стороны обращаются в арбитражный суд Новосибирской области.

Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 15 дням с момента ее получения.

9.2. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Приложения к договору:

- | | |
|--|--------|
| 1. Выкопировка схемы расположения арендуемого помещения (Приложение № 1) | - 1 л. |
| 2. Акт приема-передачи арендуемого помещения (Приложение № 3) | - 1 л. |

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

630501, НСО, п. Краснообск, д.25, а/я 420
т. 48-03-47, 48-45-55, 48-57-50, факс: 48-03-61
ИНН 5433103510, р/с 4050281034403010013
в Сибирском банке СБ РФ г.Новосибирск,
БИК 045004641, к/с 30101830500000000641
ОКОНХ 90290, ОКПО 32160248,
Директор ГУП ЖКХ СО РАСХН

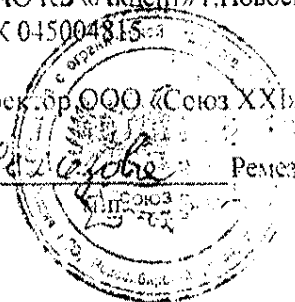
Ремезов Н.Н.

АРЕНДАТОР:

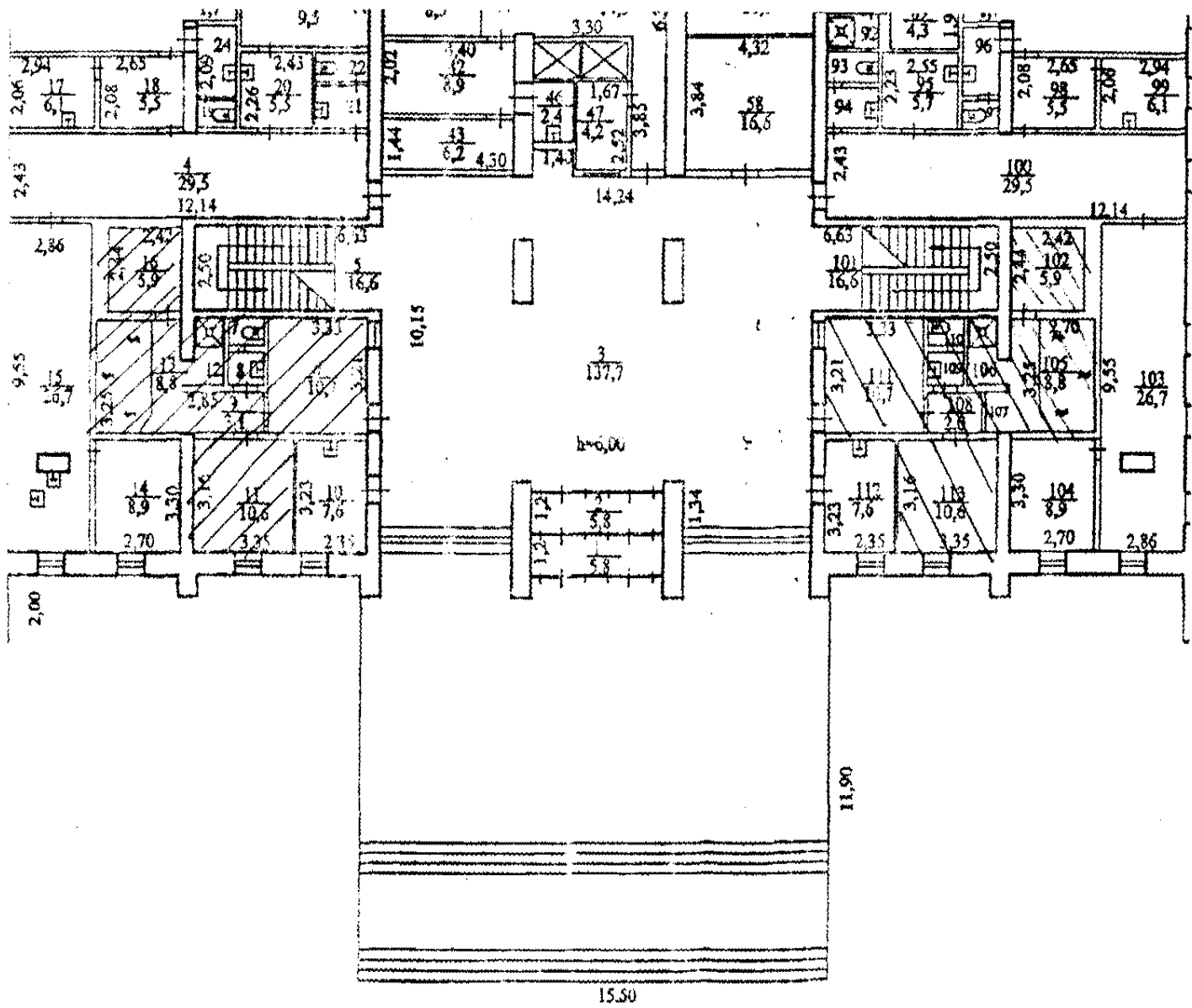
630501, НСО, п. Краснообск, а/я 710,
Авицито завод
ИНН 543313948, р/с 40702810230000000274
в ОАО КБ «Акцент» г.Новосибирск,
БИК 045004815


Директор ООО «Союз XXI»

Ремезова Л.В.



Выкопировка схемы расположения арендуемого помещения



 - люксовые номера – 88,8 м²

Директор
ГУП ЖКХ СО РАСХН

[Handwritten signature]

Н.Н. Ремезов

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НАУК
СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА

Телефон 48-03-47
Для телеграмм:
НСО, Новосибирский район,
ГУП ЖКХ СО РАСХН
630500, п. Краснообск

И.О. Председателя
СО РАСХН
Донченко А.С.

От 26.08 2003г. № 386

на № _____ от _____

Согласно закона Новосибирской области № 63-03 от 18.11.2002г. «О системе налогообложения в виде Единого налога на вменённый доход для отдельных видов деятельности на территории Новосибирской области», Оздоровительный комплекс ГУП ЖКХ СО РАСХН был вынужден перейти на полное налогообложение, которое предусматривает внесение в бюджет НДС в размере 20% и налога с продаж в размере 4%.

По результатам работы за шесть месяцев 2003г. Оздоровительный комплекс стал убыточным предприятием.

В связи с выше изложенным, прошу Вас разрешить сдать в субаренду ООО «СОЮЗ XXI» «номера-люксы» Оздоровительного комплекса, что позволит повысить рентабельность предприятия.

Директор
ГУП ЖКХ СО РАСХН

Н.Н. Ремезов



Разрешить субаренду
