

Договор
аренды жилого помещения
у Товарищества собственников жилья

г. _____ " ____ " _____ 200__ г.

Товарищество собственников жилья _____,

(указать полное наименование, когда и кем зарегистрирован)

именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Правления

Товарищества собственников жилья _____,

(указать Ф.И.О.)

действующего на основании Устава, с одной стороны и _____,

(указать наименование юридического лица)

именуемое в дальнейшем "Арендатор", лице _____,

(указать Ф.И.О.)

действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий
Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья о сдаче в аренду жилого помещения Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование жилое помещение для проживания сотрудника Арендатора с семьей, именуемое далее "помещение".

1.2. Арендуемое помещение расположено по адресу:

_____ область _____,

(населенный пункт, район, город, поселок, деревня)

улица _____, дом N __, корпус (строение) N _____,

в _____ доме, на _____ этаже _____

(кирпичном, панельном, блочном, другое)

этажного жилого дома и состоит из _____ комнат.

1 комната - _____ кв. м.;

(цифрами и прописью)

2 комната - _____ кв. м.;

(цифрами и прописью)

3 комната - _____ кв. м.;

(цифрами и прописью)

4 комната - _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Общая площадь помещения _____ кв. м. в соответствии

(цифрами и прописью)

с техническим паспортом БТИ.

Подробное описание арендуемого помещения дано в приложении N 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. На момент заключения настоящего договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности. В помещении находятся _____ телефонных линий, номера которых указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

1.4. Помещение на момент передачи в аренду требует текущего ремонта.

1.5. Сдаваемое в аренду помещение находится в состоянии, пригодном для проживания людей.

1.6. В помещении никакого имущества нет.

2. Порядок передачи помещения в аренду

2.1. Арендуемое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в течение _____ дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.2. Арендуемое помещение свободно и во всех комнатах необходимо провести текущий ремонт.

2.3. Передача арендуемого помещения осуществляется по передаточному акту, подписание которого свидетельствует о передаче помещения в аренду.

Передаточный акт подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора.

2.4. В момент подписания передаточного акта Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого помещения и после этого персонал Арендатора может занимать арендуемое помещение.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды составляет _____ лет с момента принятия арендуемого помещения Арендатором.

3.2. Если ни одна из сторон настоящего договора в срок за ____ дней до истечения срока действия настоящего договора не заявит о своем намерении его расторгнуть либо перезаключить на существенно иных условиях, настоящий договор автоматически продлевается на срок _____ лет и далее в том же порядке. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Размер арендной платы с учетом НДС составляет _____ рублей за 1(один) кв. м. арендуемого помещения в месяц.

4.2. Арендная плата выплачивается в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя в _____ не позднее _____ числа

(указать наименование банка)

каждого месяца.

4.3. Арендатор обязан в течение ____ дней с момента принятия арендуемого помещения перечислить арендную плату за первые ____ месяца (ев) авансом.

4.4. В арендную плату не включаются стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и абонентская плата за телефоны.

4.5. Арендатор самостоятельно оплачивает стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и абонентскую плату за телефоны на основании

счетов, предъявляемых соответствующими организациями.

4.6. Международные и междугородние телефонные переговоры Арендатор оплачивает самостоятельно согласно счетам, выставляемых телефонной станцией.

4.7. Размер арендной платы не может изменяться в течение первого года аренды. В дальнейшем размер арендной платы может изменяться в соответствии с решениями соответствующих органов государственной власти.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. произвести текущий ремонт в течение ___ дней с даты подписания настоящего договора;

5.1.2. передать по передаточному акту помещение Арендатору в течение ___ дней с даты государственной регистрации;

5.1.3. произвести расчеты с городскими службами за коммунальные услуги, электроэнергию и абонентские услуги связи;

5.1.4. выдать Арендатору письменные инструкции о правилах пользования арендуемым помещением;

5.1.5. за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом помещении, если они произошли не по вине Арендатора;

5.1.6. в случае аварий немедленно принимать соответствующие меры по быстрейшему устранению повреждений и неполадок;

5.1.7. надлежащим образом эксплуатировать инженерно-технические системы дома, поддерживать их в технически исправном состоянии;

5.1.8. арендодатель отвечает перед Арендатором за недостатки предоставленного в аренду помещения, препятствующие использованию его в целях, упомянутых в п.1.1. настоящего договора, даже если во время заключения Договора Арендодатель не знал об этих недостатках;

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. осуществлять проверку порядка использования Арендатором помещения и состояния арендуемого помещения в присутствии Арендатора;

5.2.2. в случае обнаружения ненадлежащего использования арендуемого помещения письменно уведомить Арендатора о своем несогласии и указать срок для устранения обнаруженных недостатков.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор обязуется:

6.1.1. использовать арендуемое помещение по его целевому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора;

6.1.2. своевременно производить арендные платежи и оплачивать стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и абонентских услуг за телефоны;.

6.1.3. содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии;

6.1.4. соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией;

6.1.5. производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения _____ раз в _____ года;

6.1.6. не производить без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого помещения.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. пользоваться системами коммуникаций, находящимися в помещении;

6.2.2. оборудовать помещение необходимой для проживания мебелью и оформить арендуемое помещение по своему усмотрению. Установить в кухне необходимое для приготовления пищи оборудование;

6.2.3. при согласии Арендодателя установить новые замки на входную дверь в арендуемое помещение;

6.2.4. в случае необходимости и с согласия Арендодателя установить

охранную сигнализацию.

7. Порядок возврата арендуемого помещения Арендатором Арендодателю

7.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое помещение в день окончания срока аренды по передаточному акту.

7.2. В согласованный сторонами настоящего Договора срок Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение, вывезти свое имущество и подготовить его к возврату Арендодателю.

7.3. В момент подписания передаточного акта Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от арендуемого помещения.

7.4. С момента подписания передаточного акта помещение считается возвращенным Арендодателю.

7.5. Арендованное помещение должно быть возвращено Арендодателю в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

8. Улучшения арендованного помещения

8.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного помещения являются его собственностью.

8.2. Если Арендатор произвел за свой счет и с согласия Арендодателя улучшения арендованного помещения, не отдельные без вреда для помещения, Арендатор имеет право после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере ____% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.3. В случае использования арендуемого помещения не для целей, указанных в п.1.1. настоящего Договора, Арендодатель обязан предупредить Арендатора о необходимости устранения нарушений. Если Арендатор несмотря на предупреждения Арендодателя продолжает использовать арендованное помещение не по назначению, Арендодатель, руководствуясь ст. 619 ГК РФ, вправе обратиться в суд о расторжении настоящего Договора.

9.4. Арендодатель в случае просрочки в сдаче арендуемого помещения выплачивает Арендатору пеню в размере ____ рублей за каждый день просрочки.

9.5. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования помещением Арендатором причинен ущерб арендуемому помещению, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 ГК РФ.

9.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения в течение срока действия настоящего Договора лежит на Арендодателе.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно возникло в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего Договора в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства, как война, военные действия, санкции государственной власти и другие обстоятельства вне контроля сторон.

10.3. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее __ дней с даты их наступления, известить другую сторону о начале их действия и в течение ____ дней с даты начала обстоятельств непреодолимой силы представить документы, свидетельствующие о действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки сторона, у которой действовали обстоятельства непреодолимой силы,

должна известить другую сторону о прекращении их действия.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более ___ месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

11. Арбитраж и применимое право

11.1. Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры и/или разногласия путем переговоров.

11.2. Если стороны не придут к взаимному решению, то все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Срок действия договора

Срок действия настоящего договора составляет _____ лет с даты государственной регистрации.

13. Условия и порядок досрочного расторжения договора

Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

13.1. по обоюдному согласию Сторон с письменным уведомлением за ___ месяца.

13.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

13.2.1. использует помещение с существенными нарушениями условий настоящего Договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;

13.2.2. более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;

13.2.3. а также в других случаях, указанных в ст. 619 ГК РФ.

13.2.4. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушений, предоставив срок для их

устранения.

13.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан в ____ срок освободить помещение и сдать его в полной сохранности.

13.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, за исключением случая, когда расторжение настоящего Договора произошло по вине Арендодателя, Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на восстановление первоначального состояния помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Арендодателем переделок.

13.5. Арендатор имеет право на досрочное расторжение судом настоящего Договора в случаях, указанных в ст. 620 ГК РФ.

13.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя Арендодатель оплачивает Арендатору все его затраты, связанные с подбором нового помещения, а также расходы, связанные с переездом в это помещение. Кроме того, Арендодатель выплачивает неустойку в размере 5% от суммы арендной платы за оставшийся период аренды, а также освобождает Арендатора от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

14. Особые условия

14.1. Права Арендатора, предусмотренные настоящим Договором, не могут являться предметом залога третьим лицам.

14.2. Каждая сторона не несет ответственности за обязательства другой стороны в отношениях третьих лиц.

14.3. Помещение не заложено, на него не наложен арест и оно не является предметом исков третьих лиц.

15. Прочие условия

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

15.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

15.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

15.4. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

15.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

15.6. Настоящий Договор вступает в силу с даты государственной регистрации.

16. Уведомления

Вся переписка между Арендатором и Арендодателем осуществляется в письменном виде путем направления писем, телеграмм, телексов, а также по электронной почте.

17. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендатор _____

Арендодатель _____

Приложение: Приложение N 1 на ___ листах

Подписи:

Арендатор

Арендодатель

м.п. подпись

м.п. подпись

Ф.И.О. полностью

Ф.И.О. полностью

Приложение N 1

К Договору аренды на жилое

помещение от "___" _____ 200__ г.

Описание арендуемого жилого помещения

1. Общая площадь _____ кв. м.

(прописью)

2. Площадь каждой из _____ комнат

Комната N 1 _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Комната N 2 _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Комната N 3 _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

Комната N 4 _____ кв. м.

(цифрами и прописью)

В помещении находится 2 телефонных линии с номерами

_____.

(все номера перечислить)

3. Помещение находится в _____этажном здании на ____этаже.

4. В помещении имеется кухня без оборудования.

5. Состояние арендуемого помещения на момент передачи - жилое помещение, свободно от оборудования и требует проведения текущего ремонта.

Арендатор:

Арендодатель:

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О)