



КОПИЯ ВЕРНА
Исполн. ДИРЕКТОР
БЕЛЯЕВСКИЙ А.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6.1.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

01 июля 2013 г.

Открытое акционерное общество «Анивское ППЗМС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Беляевского Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Гидростройсервис», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Коваленко Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду строение «Трассовая мастерская» - нежилое здание (далее «Здание»), расположенное по адресу: 693000, г. Южно-Сахалинск, пл. р-н Луговое, ул. 2-ая Северная, 1 (далее «Территория»), подробное описание, а также поэтажный план, которого содержится в Приложении N 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Арендодатель владеет Зданием по праву собственности.

1.3. Здание будет использоваться для ведения любой хозяйственной деятельности, кроме запрещенной действующим законодательством РФ.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания, в том числе в результате сдачи помещений Здания в субаренду, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация организации-Арендатора, организации-Арендодателя, а также перемена собственника Здания не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.6. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования той частью земельного участка, которая занята этим Зданием и необходима для его использования.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Здание сдается в аренду на срок с 1 июля 2013 года по 30 июня 2014 года. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.2. Арендатор вступит во владение и пользование, Зданием начиная с 1 июля 2013 года. Здание передается в аренду по Акту приемки-передачи Здания, подписанному сторонами, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещений, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Здание на момент сдачи в аренду.

2.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

2.4. Арендатор обязан в течение 30 дней с момента окончания срока действия договора передать Арендодателю Здание по Акту приема-передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние Здания на момент передачи.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы за пользование указанным в п. 1.1. настоящего договора Зданием площадью 1150 кв.м. составляет 168 (сто шестьдесят восемь) рублей 30 копеек за один квадратный метр в месяц НДС не применяется.

Общая сумма арендной платы в месяц составляет 193545 (сто девяносто три тысячи пятьсот сорок пять) рублей.

Расходы Арендодателя за интернет-услуги перевыставляются ежемесячно в размере 4000

(четыре тысячи) рублей.

Расходы за потребленную электроэнергию Арендатор оплачивает отдельно и дополнительно, в соответствии с показаниями приборов учета по факту установленного тарифа (включая коэффициенты поставщика электроэнергии) путем передачи (перечисления) денежных средств Арендодателю в течение 5 дней после получения счетов

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно. Оплата арендной платы производится не позднее 5-го числа следующего за отчетным месяцем на основании выставляемых Арендодателем счетов.

3.3. Обязанность Арендатора по внесению Арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денег на счет Арендодателя, либо принятия платежного поручения банком арендатора для перечисления денежных средств на счета третьих лиц, указанных Арендодателем.

3.4. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. в соответствии с п. 2.2 Договора передать Арендатору в пользование Здание по Акту приемки-передачи;

4.1.2. не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Здания;

4.1.3. в случае необходимости производить капитальный ремонт Здания за свой счет, если Стороны не договорятся о другом;

4.1.4. в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. При этом если ущерб, причиненный Зданию перечисленными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан зачесть понесенные Арендатором расходы в счет Оплаты по Договору или возместить Арендатору понесенные расходы. Арендодатель не возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в том случае, если докажет, что эти события произошли по вине Арендатора;

4.1.5. обеспечивать беспрепятственный доступ к Зданию и в помещения Здания сотрудникам, транспорту, партнерам Арендатора, а также любым иным лицам по указанию Арендатора;

4.1.6. обеспечить бесперебойную подачу в помещения Здания электроэнергии, теплоснабжения, связи, водоснабжения и канализации (если таковое обеспечено наличием соответствующих коммуникаций) в соответствии с существующими нормами;

4.1.7. обеспечить уборку мест общего пользования на Территории;

4.1.8. обеспечить ремонт, испытания, поддержание состояния и обновление всех коммуникаций и оборудования, общих для Территории.

4.2. Для обеспечения выполнения своих обязательств по обслуживанию Здания в соответствии с Договором, Арендодатель вправе заключить соответствующий договор со специализированной организацией, согласованной с Арендатором.

4.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, расположенного в здании и на территории используемой Арендатором. Кроме того, Арендодатель не несет ответственности за целостность конструкций Здания в случае несанкционированного проникновения в него.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. использовать Здание по назначению, указанному в п.1.3 Договора;

5.1.2. содержать Здание и его оборудование в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

5.1.3. производить Оплату по Договору в размере и в сроки, установленные Договором;

5.1.4. письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 1 месяц о предстоящем освобождении Здания, в том числе его части, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

5.1.5. по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Здании перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций помещения, при условии компенсации всех затрат на эти улучшения;

5.1.6. хранить весь мусор и отходы в соответствующем контейнере или контейнерах на Территории или в других местах, указанных Арендодателем;

5.1.7. незамедлительно информировать Арендодателя по получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и иного, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя на Территории;

5.1.8. немедленно информировать представителей Арендодателя о признаках аварийного состояния сантехнического, отопительного, электротехнического и иного оборудования в Здании;

5.1.9. выполнять требования пожарной безопасности. Установить автоматическую пожарную сигнализацию с выводом звукового сигнала в помещение сторожей, обеспечить её постоянную работоспособность. Оборудовать помещения средствами первичного пожаротушения.

5.1.10. по требованию Арендодателя предоставить в разумные сроки информацию по договорам субаренды помещений Здания.

6. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Арендодатель имеет право, по предварительному согласованию с Арендатором, входить в Здание в разумное время с целью контроля состояния помещений Здания или производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения или составляют часть его; а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. При посещении Помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица не наносили ущерб арендуемому Зданию и/или не причиняли вреда имуществу Арендатора или третьих лиц, а также доставляли как можно меньше неудобств своими действиями. В случае возникновения каких-либо повреждений в Помещениях Здания их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя. Вред, причиненный имуществу Арендатора или третьих лиц в результате таких посещений, возмещается Арендодателем в полном объеме.

6.1.2. После получения письменного уведомления от Арендатора о предстоящем освобождении Здания или его части, Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать освобождаемые помещения потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя в указанные помещения не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и ограничивать его возможность пользования Зданием.

7. ПРАВА АРЕНДАТОРА

7.1. Арендатор имеет право:

7.1.1. подсоединять и использовать (с предварительного согласия Арендодателя) все коммуникации и оборудование, обслуживающие Здание;

7.1.2. проходить в места общего пользования на Территории и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначаются;

7.1.3. подсоединить свою систему охраны к соответствующей системе в помещении службы охраны на Территории при условии одобрения Арендодателем технических деталей и условий такого подсоединения;

7.1.4. по согласованию с Арендодателем, за свой счет и своими силами, устанавливать или демонстрировать снаружи Здания, а также внутри Здания в месте, видимом снаружи, какие-либо рекламные объявления, вывески, доски для агентских сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений.

прожекторы, а также установить свою фирменную вывеску на входе на Территорию, при условии, что ее дизайн, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующим муниципальным органом для такой рекламы;

7.1.5. сдавать в субаренду Здание, как в целом, так и какую-либо его часть при согласовании с Арендодателем. При этом все полученное по договорам субаренды будет являться собственностью Арендатора;

7.1.6. производить любые улучшения, перепланировки, отделку помещений Здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Содействие в получении необходимых согласований и разрешений для этого осуществляет Арендодатель;

7.1.7. в случае окончания или досрочного прекращения Договора по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, а также возмещению иных затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Здания и его помещений, включая стоимость произведенных неотделимых улучшений. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме;

7.1.8. в любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за один месяц;

7.1.9. круглосуточно размещать на Территории, прилегающей к Зданию, легковой, а также грузовой автотранспорт, при условии, что данный автотранспорт не препятствует проезду по Территории других транспортных средств.

7.2. Арендатор пользуется преимущественным правом на продление договора аренды на тех же условиях на новый срок, а также на заключение нового Договора аренды.

7.3. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп арендуемых помещений Здания или Здания в целом в случае его отчуждения Арендодателем. При выкупе арендуемых помещений Здания или Здания в целом Стороны производят зачет в стоимость покупки общей суммы арендной платы, уплаченной по Договору Арендодателю к моменту выкупа, а также стоимости произведенных улучшений выкупаемых помещений Здания.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем дружественных переговоров между Сторонами.

8.2. Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор в течение сорока пяти календарных дней после письменного уведомления одной из сторон другой стороны о существовании спора, то спор разрешается в Арбитражном суде Сахалинской области.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору ущерб другой стороне, обязана полностью возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить штраф в размере месячной арендной платы.

9.3. В случае несоблюдения обязательств, оговоренных в Договоре, виновная Сторона несет полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный имуществу другой Стороны и третьих лиц в полном размере.

9.4. В случае, если Здание в результате действий Арендодателя или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или подвергнется частичному или полному разрушению, то Арендодатель восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств, или возмещает Арендатору нанесенный ущерб в полном объеме в установленном законом порядке.

9.5. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за неисправности в работе, остановку и выход из строя, течь и перегрузки каких-либо коммуникаций и оборудования, а также за загромождение другими лицами мест общего пользования на Территории и иных мест, на которые Арендатору предоставляется право пользования по настоящему Договору. Арендодатель несет ответственность за указанные события в том случае, если они не явились прямым следствием действий Арендатора, муниципальных властей или коммунальных служб.

9.6. В случае просрочки платежей в счет Арендной платы по вине Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,1 % от суммы просрочки за каждый день просрочки свыше 15 (пятнадцати) календарных дней.

9.7. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по Договору.

10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор, может быть, расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.

10.2. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды на тех же условиях. В случае, если за три месяц до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, договор считается продленным на такой же срок на тех же условиях.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.4. Договор аренды здания от 01.09.2011 г. считать утратившим силу.

Арендодатель:

ОАО «Анивское предприятие по эксплуатации мелиоративных систем» («Анивское ППЭМС»)

г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова, 51. ИНН 6501145784 КПП 6500100. р/с 40702810607020000072
Филиал ОАО «Дальневосточный банк» «Сахалинский» г. Южно-Сахалинск, к/с
30101810900000000745, БИК 046401745

Т., ф. (4242) 424912

Email: APPMS@mail.ru

Арендатор:

ООО «Гидростройсервис»

Юридический адрес: 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова, д. 51, ИНН 6501110830

КПП 650101001, ОГРН 1036500601334, р/с 40702810572000000118

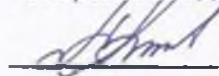
в Сахалинский РФ ОАО «Россельхозбанк», БИК 046401747

к/с 30101810500000000747

Т/ф. 724756

Арендодатель

Генеральный директор



А.Б. Беляевский



Арендатор

Директор



Б.В. Коваленко