

Кому _____
(адрес) _____
От: ООО « _____ »
(адрес) _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

На основании договора аренды от __. __. ____ г., заключенного между _____, действующего от имени собственника – _____, именуемый Арендодатель, и ООО « _____ » в лице Генерального Директора – _____, именуемое Арендатор, Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на срок __ года нежилое помещение, расположенное по адресу:

_____.

Указанный договор заключен и зарегистрирован в установленном законом порядке. В соответствии с п. ____ Договора настоящий Договор заключен на срок аренды, начинающийся с даты регистрации и заканчивающийся __. __. ____ г., если этот срок не будет продлен или прекращен досрочно в соответствии с условиями настоящего Договора. Принятые на себя обязательства по договору аренды ООО « _____ » исполняет должным образом и в полном соответствии с Договором и действующим законодательством. В соответствии с п. ____ Договора на Арендатора возложена обязанность в __-х месячный срок подключить пожарную сигнализацию либо оборудовать автоматическую систему пожаротушения для всего арендуемого помещения и выполнить указанные технические требования пожарной безопасности.

Согласно телеграмме _____ Арендодатель обязан в срок до __. __. ____ г. установить пожарную сигнализацию.

В ответ на указанную телеграмму можем пояснить следующее:

На основании ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В части арендуемого ООО « _____ » нежилого помещения силами и на средства Арендатора был произведен капитальный ремонт.

В отремонтированной части помещения в полном соответствии с Договором была установлена пожарная сигнализация. Технические пожарные требования выполнены в полном соответствии с действующим законодательством.

Однако часть нежилого арендуемого помещения осталась неотремонтированной. В настоящее время на указанной части нежилого помещения установить пожарную сигнализацию не представляется возможным, так как часть арендуемого помещения требует капитального ремонта, здание имеет деревянные перекрытия.

На указанных перекрытиях пожарная сигнализацию не устанавливается, в противном случае, ее установка не будет соответствовать требованиям пожарной безопасности.

ООО « _____ », в свою очередь, не уклоняется от принятых на себя обязательств по установке пожарной сигнализации и обязуется в полном соответствии с Договором по завершению капитального ремонта установить систему пожарной безопасности.

Необходимо отметить, что некоторое время назад на протяжении _____ месяцев проводился плановый ремонт фасада здания, в котором находится арендуемое ООО « _____ » помещение, в связи с чем мы, как Арендаторы, не имели возможности в полной мере осуществлять деятельность Общества.

Указанное обстоятельство привело к значительному снижению прибыли и материальному ущербу Общества.

Несмотря на указанное обстоятельство ООО « _____ » в полном объеме и в соответствии с Договором вносило денежные средства в счет стоимости аренды нежилого помещения.

Каких-либо задержек по выплате денежных средств со стороны общества не было.

Несмотря на выполнение ООО « _____ » принятых на себя обязательств по внесению арендных платежей, неоднократно наблюдались перебои в работе электричества, водоснабжения и т.д., в связи с чем ООО « _____ » согласно условиям Договора незамедлительно оповещало Арендодателя. Вследствие перебоев в работе электричества и водоснабжения, Арендатор также был вынужден понести ущерб.

На основании п. ____ Договора Арендодатель обязан заключить соответствующие договоры с теми предприятиями ЖКХ на оплату коммунальных услуг (оплата электроэнергии, оплата за пользование водой) и прочих услуг (телефонная связь, интернет), договор с которыми будет заключаться от имени собственника помещения.

В связи с указанным положением Договора Аренды просим заключить соответствующие Договора с предприятиями ЖКХ на оплату коммунальных услуг.

В силу п. __ Договора Арендатор обязан оплачивать подключение к коммунальным услугам, заключение договоров с предприятиями ЖКХ на оплату коммунальных услуг (электроэнергия, вода, МГТС, интернет, другие коммунальные услуги) и все коммунальные услуги в период аренды по отдельным счетам организаций, предоставляющий эти услуги. Квитанции о произведенной оплате передавать арендодателю в течении следующего месяца с даты выставления счетов.

Свои обязательства по оплате энергоснабжения, водоснабжения и иных текущих расходов ООО « _____ » выполняет своевременно и надлежащим образом.

В соответствии со ст. 616 ГК РФ Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение Арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает Арендатору право по своему выбору:

произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с Арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

расходы по осуществлению капитального ремонта несет арендодатель.

В силу п. ____ Договора Арендодатель обязан: вычитать из арендной платы стоимость, согласованную отдельными актами, произведенных Арендатором отдельных согласованных неотделимых улучшений помещения.

Вследствие того, что ООО « _____ » осуществляло часть работ по капитальному ремонту, а также с момента заключения договора аренды Арендатором были произведены неотделимые улучшения помещения, имеются основания для компенсации понесенных расходов путем выплаты денежных средств либо уменьшения арендных платежей за счет понесенных Арендатором расходов. Кроме этого, в арендуемом нежилом помещении требуется ремонт крыльца, который будет производиться за счет средств и силами Арендатора, вследствие чего имеются основания для согласования суммы ремонта и компенсации указанных денежных средств ООО « _____ ».

На основании изложенного, -

ПРОСИМ:

1. Предоставить отсрочку по установке пожарной сигнализации в неотремонтированной части нежилого помещения до момента окончания капитального ремонта.
2. Заключить необходимые договора с предприятиями ЖКХ на оплату коммунальных услуг.
3. Выплатить денежные средства в счет понесенных расходов на неотделимые улучшения помещения, капитальный ремонт либо вычесть понесенные расходы из арендной платы.

С уважением,

Генеральный Директор

ООО « _____ »

(ФИО) _____

« _____ » _____ 201_ г.