

ДОГОВОР № 01/2018

аренды недвижимого имущества

п. Уньюган

«02» июля 2018 г.

Индивидуальный предприниматель Козлов Сергей Анатольевич, дата рождения 31.05.1966 г.р., место рождения: пос. Ветляна Добрянского района Пермской области, гражданство Российская Федерация, паспорт серия 67 10 № 064097, выдан 02.06.2011 г. ТП в пос. Приобье ОУФМС России по Ханты-Мансийскому Автономному округу — Югре в Октябрьском районе, код подразделения: 860-042, адрес постоянного места жительства: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, пос. Уньюган, ул. Сибирская, д. 7, ИНН 861400030280, ОГРНИП 304861009200086, свидетельство о внесении в ЕГРНИП записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г. серия 86 № 001614648 от 04.03.1997 г., выдано МИФНС № 3 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Дом детского творчества» п. Уньюган** в лице директора **Медведевой Елены Николаевны**, действующего на основании Устава муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования «Дом детского творчества» п.Уньюган, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) строение – нежилое здание общей площадью 414 кв. м, кадастровый номер 86:07:0101004:2645, расположенное по адресу: 628128, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Октябрьский района, п. Уньюган, ул. Школьная, д. 15. (далее – Здание), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается: Свидетельством о государственной регистрации права № 86:07:0101004:2645 – 86/011/2017-2 от 25.12.2017, имущественный состав и технические характеристики которого приведены в акте приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору).
- 1.2. Здание будет использоваться для осуществления образовательной и административно-хозяйственной деятельности, согласно Уставу Арендатора.
- 1.3. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания, в том числе в результате сдачи помещений Здания в субаренду, являются его собственностью арендатора.
- 1.4. Реорганизация организации-арендодателя, а также смена собственника Здания не являются основанием для изменения или расторжения Договора.
- 1.5. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются акт приема-передачи Здания (Приложение №1).

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Действие срока аренды начинается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Здания, который является неотъемлемой частью договора аренды, и прекращается одновременно с окончанием срока действия настоящего Договора.
- 2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует до «01» июля 2023 г.
- 2.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

- 3.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет: 40 000 (сорок тысяч) рублей в месяц (НДС не облагается)
- 3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению Сторон с обоснованием расчетов не чаще 1 (одного) раза в год.
- 3.3. Оплата производится Арендатором ежемесячно до 20 числа текущего за расчетным месяца, согласно предъявленной счет-фактуре.
- 3.4. За несвоевременное внесение платы Арендатор выплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ с просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная с 21 числа следующего месяца.
- 3.5. Оплата платежей за коммунальные услуги не входит в стоимость арендной платы.
- 3.6. Расходы за все коммунальные услуги, связанные с содержанием арендованного помещения, в полном объеме несет Арендатор, при этом он сам заключает отдельные договоры с поставщиками коммунальных услуг.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. **Арендодатель обязан:**
- 4.1.1. В течение трех дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора передать Арендатору Здание по акту приема-передачи.
- 4.1.2. В трехдневный срок с момента получения запроса от Арендатора предоставлять последнему:
- необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество копий правоустанавливающих и других документов на Здание и прилегающую территорию.
 - необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами своей деятельности документацию.
- 4.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Здания.
- 4.1.4. За свой счет производить капитальный ремонт Здания.
- 4.1.5. В случае возникновения аварий в Объекте или выхода из строя инженерного оборудования и сетей инженерных коммуникаций в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 3 (трех) дней с момента возникновения, устранить за счет собственных сил и средств причину и последствия такой аварии, за исключением случаев, когда авария или выход из строя инженерного оборудования и коммуникаций произошли по вине Арендатора. В случае не устранения Арендодателем аварий, неисправностей и их последствий после письменного уведомления Арендатором в течение 3 (трех) дней, Арендатор вправе своими силами, но за

счёт Арендодателя устранить все аварии, неисправности и их последствия. Все документально подтверждённые расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путём перечисления денежных средств на расчётный счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования.

4.1.6. Арендодатель обязан направлять Арендатору уведомления в случаях:

- изменения размера арендной платы;
- требования о досрочном расторжении настоящего Договора;
- необходимости и сроков проведения капитального ремонта.

4.1.7. Арендодатель обязан в течение двадцати дней с момента подписания настоящего Договора, направить Договор для государственной регистрации.

4.1.8. В случае получения запроса Арендатора о возможности передачи своих прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу Арендодатель обязан в течение пяти дней уведомить Арендатора о своем решении.

4.1.9. Арендодатель несет ответственность за соответствие здания требованиям Федерального Закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", а также Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 "О противопожарном режиме" в части подъездных путей к зданию.

4.1.10. Арендодатель несет ответственность за соответствие здания требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.4.4.3172-14 от 04.07.2014 г., в части обеспечения требований к земельному участку (ограждение по периметру) к водоснабжению и канализации в зоне эксплуатационной ответственности.

4.1.11. В случае получения от Арендатора сведений о получении предписаний надзорных органов, уведомлений, приказов, требований, указаний органов государственной власти, влияющих на функционирование Арендатора и не являющихся результатом действия Арендатора, обеспечить их исполнение.

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Принять Здание по акту приема-передачи..

5.1.2. Использовать Здание по назначению, указанному в п.1.3 Договора

5.1.3. Содержать Здание и принятое по акту приема-передачи и находящееся в Здании оборудование в исправности и надлежащем состоянии.

5.1.4. Производить оплату в размере и в сроки, установленные Договором.

5.1.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 дней о предстоящем освобождении Здания в случае одностороннего отказа от настоящего Договора.

5.1.6. В течение 10 дней после прекращения настоящего Договора передать Арендодателю Здание по акту приема передачи, в исправном состоянии, а также передать произведенные неотделимые улучшения.

5.1.7. Нести ответственность за соответствие здания требованиям Федерального Закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", а также Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 "О противопожарном режиме" в части поддержания в технически исправном состоянии систем противопожарной защиты объекта.

5.1.8. Арендатор несет ответственность за поддержание здания в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.4.4.3172-14 от 04.07.2014г.

5.1.9. Обеспечивать вывоз мусора. Поддерживать порядок в Здании и земельном участке, занятом Зданием и необходимым для его использования, в соответствии с требованиями санитарных норм.

5.1.10. Если Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке

5.1.11. Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.

5.1.12. Своими силами и за свой счет установить в Объекте оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта в целях, указанных в Договоре.

5.1.13. Информировать Арендодателя о получении предписаний надзорных органов, уведомлений, приказов, требований, указаний органов государственной власти, влияющих на функционирование Арендатора в течение 2 дней с момента их получения.

5.1.14. Информировать Арендодателя о признаках аварийного состояния сантехнического, отопительного, электротехнического оборудования в Здании не позднее 1 дня с момента, когда такие обстоятельства стали известны Арендатору.

5.1.15. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Здания по мере возникновения необходимости.

5.1.16. Арендатор не вправе производить перепланировку в Здании без письменного согласия Арендодателя.

5.1.17. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 10 дней с момента вступления таких изменений в силу.

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. По предварительному согласованию с Арендатором входить в Здание с целью производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования коммуникаций и оборудования. В случае причинения ущерба Зданию в результате виновных действий Арендодателя и/или его сотрудников Арендодатель обязан возместить ущерб за свой счет.

6.1.2. Не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев после подписания Акта приема-передачи, арендная плата может быть увеличена по соглашению сторон на индекс инфляции (в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года) в целом по РФ по данным ЦБ РФ, не чаще чем один раз в год и не чаще чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев аренды.

6.1.3. После получения письменного уведомления от Арендатора о предстоящем освобождении Здания или его части Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать освобождаемые помещения потенциальным арендаторам.

6.1.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора по решению суда в случаях, когда Арендатор:

- использует Здание с существенным нарушением условий Договора или не по назначению (п.1.3 Договора) либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает состояние Здания;

- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- осуществляет переоборудование или перепланировку Здания либо его части без согласования с Арендодателем.

7.1. Арендатор имеет право:

7.1.1. По согласованию с Арендодателем за свой счет и своими силами установить (а по прекращении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать) на крыше или несущих конструкциях Здания 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.

7.1.2. Сдавать в субаренду Здание с предварительного согласия Арендодателя. При этом все доходы по договорам субаренды будут являться собственностью Арендатора.

7.1.3. Без ограничений пользоваться прилегающей территорией.

7.1.4. По согласованию с Арендодателем производить улучшения, отделку помещений Здания, производить за свой счет текущий ремонт Здания, при условии соблюдения правил пожарной безопасности

7.1.5. В любое время во внесудебном порядке отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за 30 дней.

7.1.6. Арендатор пользуется преимущественным правом на продление настоящего Договора на тех же условиях на новый срок, а также на заключение дополнительного соглашения о продлении срока действия настоящего Договора.

7.1.7. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп Здания или части Здания.

7.1.8. Потребовать досрочного расторжения настоящего Договора судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями Договора или назначением Здания;
- Здание имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Здания или проверки его исправности при заключении Договора;
- Арендодатель не производит являющиеся его обязанностью ремонтные работы капитального характера Здания в установленные настоящим Договором сроки;
- Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры, разногласия, требования и претензии, возникшие в ходе исполнения настоящего договора (контракта) или в связи с ним, либо вытекающее из него, подлежат окончательному разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ

8.2. В остальном, не предусмотренном 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 Российской Федерации.

9.2. В случае если Здание в результате действий любой из Сторон придет в аварийное состояние или подвергнется частичному или полному разрушению, то виновная Сторона обязана восстановить Здание за свой счет.

9.3. В случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

9.5. При использовании арендуемого помещения Арендатор и Арендодатель распределяют ответственность за надлежащую эксплуатацию и состояние инженерных систем и коммуникаций на следующих условиях:

9.5.1. Арендодатель несет ответственность за состояние электрооборудования находящегося на Объекте. Производит техническое обслуживание и текущий ремонт (без учета расходных материалов) электротехнического оборудования, находящегося на Объекте и являющегося собственностью Арендодателя. За эксплуатацию электрооборудования Объекта несет ответственность Арендатор.

9.5.2. Арендодатель несет ответственность за состояние водопроводных и канализационных сетей. Производит их техническое обслуживание и текущий ремонт. За эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей Объекта несет ответственность Арендатор.

9.5.3. Арендодатель несет ответственность за состояние тепловых сетей (газового оборудования). Производит их техническое обслуживание и текущий ремонт. За эксплуатацию тепловых сетей (газового оборудования) Объекта несет ответственность Арендатор.

9.5.4. Арендатор несет ответственность за подключение телефонной линии и интернета, за их состояние и эксплуатацию.

9.5.5. Арендатор несет ответственность за состояние и эксплуатацию Системы пожарной сигнализации, кнопки экстренного вызова и видеонаблюдения (в соответствии с требованиями Федерального Закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", а также Постановления Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 "О противопожарном режиме" в части поддержания в технически исправном состоянии систем противопожарной защиты объекта, Постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1235 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий) Министерства образования и науки Российской Федерации и объектов (территорий), относящихся к сфере деятельности Министерства образования и науки Российской Федерации, и формы паспорта безопасности этих объектов (территорий)»).

9.5.6. В случае выхода из строя оборудования указанного в пунктах: 9.5.1; 9.5.2; 9.5.3; 9.5.4 и 9.5.7. по вине арендатора (нарушение эксплуатации данного оборудования), все расходы по возмещению ущерба несет арендатор.

9.5.6. В случае выхода из строя оборудования указанного в пунктах: 9.5.1; 9.5.2; 9.5.3; 9.5.4 и 9.5.7. по вине арендатора (нарушение эксплуатации данного оборудования), все расходы по возмещению ущерба несет арендатор.

9.5.8 Стороны обязуются в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания Договора направить все необходимые документы, в органы регистрации, для проведения государственной регистрации Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему несет Арендодатель.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юр. адрес: 628128, Россия, ХМАО-Югра, Тюменская область, Октябрьский район, поселок Уньюган, ул.Сибирская д.7

Почтовый адрес: 628128, Россия, ХМАО-Югра, Тюменская область, Октябрьский район, поселок Уньюган, ул.Сибирская д.7

ИНН: 861400030280

КПП:

Банк: Западно-Сибирский СБ РФ г.Тюмень

Рас./счёт: 40802810767230100306

Корр./счёт: 30101810800000000651

БИК: 047102651

Арендатор

Юр. адрес: 628128, Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, п. Уньюган, ул. Школьная, дом 16

Почтовый адрес: 628128, Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, п. Уньюган, ул. Школьная, дом 16

ИНН: 8614005573

КПП: 861401001

Банк: РКЦ Ханты-Мансийск

Рас./счёт: 40701810300001000023

Л./счёт: 023.21.543.1

БИК:047162000

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Индивидуальный предприниматель
Козлов С.А.



Арендатор

Директор муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования «Дом детского творчества» п. Уньюган
Е.Н. Медведева



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ недвижимого имущества

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра,
Октябрьский район, пос. Уньюган
«02» июля 2018 года

Индивидуальный предприниматель Козлов Сергей Анатольевич, дата рождения 31.05.1966 г.р., место рождения: пос. Ветляна Добрянского района Пермской области, гражданство Российская Федерация, паспорт серия 67 10 № 064097, выдан 02.06.2011 г. ТП в пос. Приобье ОУФМС России по Ханты-Мансийскому Автономному округу — Югре в Октябрьском районе, код подразделения: 860-042, адрес постоянного места жительства: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, пос. Уньюган, ул. Сибирская, д. 7, ИНН 861400030280, ОГРНИП 304861009200086, свидетельство о внесении в ЕГРНИП записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г. серия 86 № 001614648 от 04.03.1997 г., выдано МИФНС № 3 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, именуемый в дальнейшем **Арендодатель** с одной стороны, и **муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Дом детского творчества» п. Уньюган** в лице директора **Медведевой Елены Николаевны**, действующего на основании Устава муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования «Дом детского творчества» п. Уньюган, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии со ст. 655 ГК РФ составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование:
 - нежилое здание общей площадью 414 кв. м, кадастровый номер 86:07:0101004:2645, расположенное по адресу: 628128, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Октябрьский района, п. Уньюган, ул. Школьная, д. 15. (далее – Здание), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается: Свидетельством о государственной регистрации права № 86:07:0101004:2645 – 86/011/2017-2 от 25.12.2017
2. Техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент передачи характеризуется как **удовлетворительное**. Проведен капитальный ремонт здания – июнь 2018 г.
3. Показания приборов учета на дату приема-передачи нежилых помещений:
Электроэнергия - _____;
газ - 06255 _____;
Вода - 4,695 _____;

4.
Арендодатель

Индивидуальный предприниматель
Козлов С.А.



Арендатор

Директор муниципального бюджетного
учреждения дополнительного образования
«Дом детского творчества» п. Уньюган
Е.Н. Медведева

