

Двусторонний договор
аренды объекта муниципального недвижимого имущества № 1/13

г. Пермь

«29» апреля 2014г.

МАОУ «СОШ № 16» г. Перми, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Филипович Валентины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Голдобина Наталья Юрьевна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серия 59 № 002996384 от 02.03.2004, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. На основании ст.17.1 ч.1, 3 и 3.2 Федерального закона от 26 июля 2006г № 135ФЗ «О защите конкуренции», Положения об аренде муниципального имущества г. Перми и Постановления администрации г. Перми №472 от 23.07.2009г. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду объект муниципального недвижимого имущества в виде встроенных нежилых помещений на 1 этаже (номер на поэтажном плане 61) нежилого здания школы общей площадью **218,4 кв.м** (передаваемых в почасовую аренду, приложение № 1 к договору аренды) (далее – Объект) расположенных по адресу: г. Пермь, ул. Академика Веденеева,71.

План и экспликация объекта являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Цель использования Объекта: организация приема пищи учащимися и персоналом МАОУ «СОШ № 16» г. Перми.

1.3. Настоящий Договор вступает в силу с 01.09.2013г. Срок аренды Объекта с «01» сентября 2013 года по «31» июня 2014 года. Объект считается переданным с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Обязанность по оплате арендованного имущества возникает у Арендатора с даты передачи имущества.

1.4. По истечению срока действия настоящего договора Арендатор обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок.

2. Права сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Досрочно расторгать настоящий Договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.2. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.3. Достапа в Объект для проведения проверки состояния и использования Объекта.

2.1.4. Определять условия и порядок страхования Объекта в соответствии с действующим законодательством и местными нормативными актами.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять виды и формы отделки и интерьера Объекта, не влекущие переоборудования, перепланировки, переустройства, не затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта. Применяемые материалы и решения должны соответствовать требованиям санитарных и противопожарных норм и правил.

2.2.2. Сдавать Объект в пользование третьим лицам по договору субаренды исключительно с письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством и местными нормативными актами.

2.2.3. Вносить предложение Арендодателю о проведении за свой счет капитального ремонта, перепланировки, переоборудования помещения и других улучшений Объекта.

2.2.4. Досрочно расторгать настоящий Договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.5. По согласованию с Арендодателем в установленном законом и техническими нормами порядке установить приборы учета потребления коммунальных услуг.

3. Обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подписать Договор, присвоить ему индивидуальный номер и направить один экземпляр подписанного Договора Арендатору.

3.1.2. Контролировать выполнение Арендатором условий настоящего Договора.

3.1.3. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи.

3.1.4. В случае повреждения Объекта вследствие чрезвычайных ситуаций и(или) стихийных бедствий за свой счет выполнить комплекс ремонтно-строительных работ по приведению Объекта в пригодное для эксплуатации состояние.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать Объект по назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

3.2.2. В течение месяца после принятия Объекта по акту приема-передачи установить при входе информационную табличку со своим полным наименованием.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в размере и порядке, установленных настоящим Договором.

3.2.4. Нести бремя содержания арендованного имущества, в том числе:

3.2.4.1. В месячный срок после заключения настоящего Договора уведомить территориальный орган Госпотребнадзора о заключении договора, в уведомлении указать функциональное назначение помещений. В недельный срок согласовать с органами Роспотребнадзора условия использования Объекта (в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности требуется специальное согласование), с энергоснабжающей организацией - правила пользования электроэнергией.

Своевременно выполнять требования и предписания вышеуказанных и иных надзорных и контрольных органов, организаций по устранению замечаний к использованию Объекта Арендатором.

3.2.4.2. В течение всего срока действия настоящего Договора содержать Объект в надлежащем состоянии, соответствующем техническим, санитарным, противопожарным и иным обязательным правилам и нормам. За свой счет производить текущий ремонт. Необходимость осуществления капитального ремонта устанавливается путем совместного осмотра Объекта Арендодателем и Арендатором и подписания двустороннего акта, при этом смета на проведение капитальных ремонтных работ подлежит согласованию с Арендодателем.

3.2.4.3. Без письменного согласия Арендодателя не производить замену и установку дополнительного инженерного оборудования на Объекте, перепланировку, переустройство, переоборудование, реконструкцию Объекта, иные ремонтно-строительные работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта.

Производить ремонтно-строительные работы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.4.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей и инженерного оборудования, эксплуатацию в соответствии с требованиями технических норм и правил.

Обеспечить беспрепятственный доступ к общедомовым инженерным сетям и оборудованию для их эксплуатации и обслуживания.

3.2.4.5. В месячный срок после подписания Арендодателем настоящего Договора заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, содержание здания и прилегающей территории пропорционально площади занимаемого Объекта (тротуары, озеленение, вывоз мусора, состояние фасадов, очистка кровли от снега и ледовых свесов).

3.2.4.6. В месячный срок после подписания в установленном порядке настоящего Договора произвести страхование недвижимого имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства и местными нормативными актами. Страховые полисы представить Арендодателю в течение 10 дней с момента заключения договора страхования.

3.2.4.7. При наличии введенных в эксплуатацию в установленном порядке приборов учета коммунальных услуг обеспечить ежемесячный учет потребляемых услуг на условиях заключенного договора с ресурсоснабжающим предприятием.

3.2.4.8. В случае если арендуемый Объект в результате действия либо бездействия Арендатора придет в аварийное состояние либо в состояние, непригодное для эксплуатации по целевому назначению, Арендатор обязан восстановить его за счет собственных средств либо возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

3.2.4.9. В установленные настоящим Договором сроки в полном объеме производить расчет за коммунальные услуги и содержание здания. Не допускать образования задолженности перед поставщиками указанных услуг.

3.2.5. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно (не позднее чем через 24 часа после того, как Арендатор узнал или должен был узнать) сообщить о произошедшем Арендодателю, соответствующим обслуживающим организациям, страховой компании, надзорным и правоохранительным органам.

3.2.6. При прекращении настоящего Договора, в том числе по истечении срока его действия, передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи в течение 3 дней по истечении срока его действия.

3.2.7. С момента начала процедур реорганизации, ликвидации в течение месяца письменно сообщить Арендодателю об указанных изменениях.

При изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, лишения лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

3.2.8. Обеспечить Арендодателю либо его представителю доступ на территорию и в помещения Объекта в любое время в целях контроля за соблюдением условий настоящего Договора.

3.2.9. Самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц осуществлять охрану и обеспечивать в случае требования законодательства Российской Федерации особый режим и охрану Объекта.

3.2.10. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт, реконструкцией или его ликвидацией по градостроительным нормам в сроки, определенные Арендодателем, в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в течение 8-10 часов по требованию МУ «Пермское городское управление гражданской защиты».

3.2.11. В случае если арендуемый Объект в результате действия либо бездействия Арендатора

придет в аварийное состояние, либо в непригодное для эксплуатации по целевому назначению, Арендатор обязан восстановить его за счет собственных средств либо возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

4. Порядок расчетов и платежей

4.1. Арендная плата за Объект по настоящему Договору устанавливается в размере, указанном в приложении № 2 к Договору.

4.2. Арендатор вносит арендную плату по настоящему Договору за Объект ежемесячно не позднее 25-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому, по следующим реквизитам: МАОУ «СОШ № 16» г. Перми, ИНН 5907013321, КПП 590701001, ОКПО 44826540, ОКВЭД 80.21.2, ОКАТО 57401000000, р/с 407 03 810 8 0010 4501200 в ЗАО АКИБ «Почтобанк», к/с 30101810400000000705, БИК 045773705.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Арендодатель направляет Арендатору уведомление к договору аренды, с указанием нового размера арендной платы, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

4.4. Днем внесения любого платежа считается день зачисления соответствующей суммы на счет, указанный в п. 4.2 настоящего Договора.

5. Дополнительные условия

5.1. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором (субарендатором), не возмещается Арендатору (субарендатору).

5.2. Арендатор не имеет права передавать свои права и обязанности третьим лицам, кроме внесения арендных платежей.

5.3. Арендатор не имеет права заложить или иначе отчуждать Объект (за исключением сдачи в субаренду с разрешения Арендодателя).

5.4. Запрещается размещение автотранспорта (автостоянок, парковок) на территории, прилегающей к Объекту, без соблюдения установленного на территории города Перми порядка.

5.5. Арендодатель вправе произвести в одностороннем порядке начисление арендной платы в размере месячной арендной платы (по решению Арендодателя) в случае нарушения со стороны Арендатора пп. 3.2.2. настоящего Договора.

5.6. Арендодатель в одностороннем порядке начисляет арендную плату в размере годовой арендной платы в случае нарушения со стороны Арендатора пунктов 3.2.6, 3.2.7, 3.2.10 настоящего Договора.

5.7. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором:

за каждый день просрочки внесения арендной платы начисляются пени в размере 0,1% от величины недоимки арендной платы за расчетный период;

Арендодатель имеет право ограничить доступ Арендатору в используемый им Объект.

5.8. В случае не освобождения Арендатором арендуемого Объекта в сроки, предусмотренные предупреждением об отказе от Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1% от квартальной суммы арендной платы за каждый день пользования Объектом после прекращения настоящего Договора.

5.9. В случае проведения без письменного согласия Арендодателя перепланировки, переустройства, переоборудования, реконструкции Объекта, иных ремонтно-строительных работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, замены или установки дополнительного инженерного оборудования либо производства указанных работ в порядке, не соответствующем требованиям законодательства, Арендатор обязан за счет собственных средств в установленные Арендодателем сроки устранить допущенные нарушения.

При неустранении Арендатором нарушений в установленные сроки Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере годовой суммы арендной платы, установленной настоящим Договором, который перечисляется на расчетный счет, указанный в п. 4.2 настоящего Договора. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности устранения недостатков.

5.10. За сдачу Объекта (или его части) в субаренду без письменного разрешения Арендодателя Арендатор уплачивает Арендодателю штраф, равный годовой арендной плате за сданный в субаренду Объект, который перечисляется на расчетный счет, указанный в п. 4.2 настоящего Договора.

5.11. Арендатор несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности при: невыполнении требования п.п. 3.2.9 настоящего Договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в полном размере,

превышении размера ущерба, нанесенного Объекту пожаром, над суммой страховых выплат Арендодателю, Арендатор обязан возместить Арендодателю разницу между страховыми выплатами и размером причиненного ущерба.

6. Изменение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

6.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть действие настоящего Договора в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Использует Объект в целом или его часть не по назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

6.2.2. Систематически (два раза и более) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные настоящим Договором.

6.2.3. Имеет задолженность в размере двухмесячной арендной платы.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени.

6.2.4. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерно-технического оборудования, сетей, коммуникаций, расположенных в Объекте и обеспечивающих его функционирование.

6.2.5. Не заключает договор на предоставление коммунальных услуг в срок, установленный настоящим Договором.

6.2.6. Не вносит по истечении установленных соответствующими договорами сроков оплату коммунальных услуг, эксплуатационных расходов.

6.2.7. Не использует либо передает Объект или его часть по любым видам договоров и сделок иным лицам без письменного согласия Арендодателя.

6.2.9. Не выполняет требования пп. 3.2.4, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.9, 3.2.10, п. 5.4, настоящего Договора.

6.2.10. Невыполнение текущего ремонта Объекта для соответствия его нормам и требованиям технической документации, что установлено актом, составленным представителями Арендодателя и утвержденным Арендодателем.

6.2.11. Систематическое (два раза и более) нарушение правил пожарной безопасности на Объекте, что подтверждается соответствующими актами проверки органов государственного пожарного надзора.

6.3. Каждая из сторон вправе досрочно прекратить действие настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 7.2 настоящего Договора (действие непреодолимой силы). Арендодатель и Арендатор вправе отказаться от договора аренды, предварительно за 3 месяца письменно уведомив об этом стороны по договору.

6.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению при постановке здания, в котором находится Объект, предоставленный в пользование Арендатору, на длительный капитальный ремонт, реконструкцию или при его сносе по градостроительным соображениям.

6.5. Настоящий Договор прекращает свое действие:

6.5.1. В случае ликвидации либо признания банкротом Арендатора, являющегося юридическим лицом.

6.5.2. В случае смерти физического лица, являющегося Арендатором по настоящему Договору, признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему Договору наследникам не переходят.

6.6. Досрочное прекращение или расторжение настоящего Договора влечет за собой аннулирование разрешения на сдачу части Объекта в субаренду и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить расходы и упущенную выгоду.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и эти обстоятельства непосредственно повлекли невыполнение настоящего Договора.

В этом случае срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно, не позднее 20 дней с момента наступления подобных обстоятельств, информировать другую сторону в письменной форме и представить необходимые подтверждающие документы.

Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на обстоятельства, указанные в настоящем пункте.

Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут продолжаться более 6 месяцев, делая невозможным выполнение условий настоящего Договора, то каждая из сторон может прекратить действие настоящего Договора немедленно после письменного уведомления другой стороны.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или связанные с ним, должны разрешаться путем переговоров между сторонами.

8.2. В случае если стороны не придут к согласию, то спор подлежит разрешению в арбитражном суде Пермского края.

9. Приложения к настоящему Договору

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

9.1. Планировка и экспликация Объекта в соответствии с техническим паспортом специализированного учреждения, осуществляющего техническую инвентаризацию.

9.2. Расчет арендной платы (приложение к Договору).

10. Уведомления и юридические адреса сторон

10.1. Все уведомления и извещения, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказно-корреспонденцией по следующим адресам:

Арендодатель:
614038, г.Пермь, ул.Академика Веденеева,71

Арендатор:
614000, г. Пермь, ул. Солдатова, д. 42/4, кв. 67

10.2. Обо всех изменениях в адресах и реквизитах стороны должны немедленно информировать друг друга.

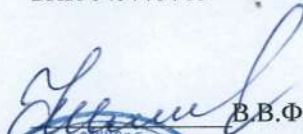
10.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах. Один хранится у Арендодателя, один - у Арендатора.

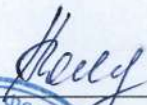
Арендодатель:

МАОУ «СОШ № 16» г.Перми,
614038, г.Пермь,
ул. Академика Веденеева,71
ИНН 5907013321,
КПП 590701001,
ОГРН 1025901509963,
ОКПО 44826540,
ОКВЭД 80.21.2,
ОКАТО 57401000000
р/с 407 03 810 8 0010 4501200
в ЗАО АКИБ «Почтобанк»
к/с 30101810400000000705
БИК 045773705

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Голдобина Н.Ю.
614000, г. Пермь, ул. Солдатова, д. 42/4, кв. 67
ИНН 590408489597,
ОГРН 304590406200027
ОАО АКБ «Проинвестбанк»,
р/с 40802810700000000353


В.В.Филипович


Н.Ю.Голдобина



Приложение № 1
к двустороннему договору
аренды объекта муниципального недвижимого
имущества

ГРАФИК СДАЧИ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЕДЕННОГО ЗАЛА
МАОУ «СОШ №16» г. Перми
(общей площадью 218,4 кв.м по адресу г.Пермь, ул. Академика Веденеева,71)

Длительность перемен между уроками по расписанию составляет:
с понедельника по пятницу - 120 мин. в день
в субботу - 65 мин.
Итого в неделю: 11,08 час.

Арендодатель:



Б.В.Филипович
Дата

Арендатор:



Н.Ю.Голдобина
Дата

Приложение №2
к двустороннему договору
аренды объекта муниципального
недвижимого имущества

Расчет арендной платы за Объект

Адрес Объекта 614038, г.Пермь, ул. Академика Веденеева,71.
Общая арендуемая площадь 218,4 кв.м.
На основании "оценочного отчета" N 04-02/14 от "06" февраля 2014г.
арендная плата без учета НДС составляет:

129 782 рубля 28 копеек в год

32 445 рублей 57 копеек в квартал

10 815 рублей 19 копеек в месяц

Расчет выполнил _____

Коскоба

Арендатор _____

Юльевна

Н.Ю.Г. Юльевна

Арендодатель _____

В.В. Филипович

В.В. Филипович

