

ДОГОВОР № 016318-НП
**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОПЕРАТИВНОМ
УПРАВЛЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ**

г. Новосибирск

«13» 02 _____ 2020 г.

Муниципальное казенное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 432 комбинированного вида», в лице заведующего Терентьевой Татьяны Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Частное учреждение дополнительного образования «МОЯ ФЕЕРИЯ», в лице генерального директора Ерюшкина Филиппа Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату муниципальное нежилое помещение в отдельно стоящем здании, расположенное по адресу: **город Новосибирск, улица Тульская, д. 270/5**, именуемое далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь 55,2 кв. м, в том числе: 1 этаж 55,2 кв. м., подвал 0 кв. м., цоколь 0 кв. м. (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под:

Лит	Этаж	Площадь	Категория	Специализация
А	1	55,2	Услуги по обучению	Дополнительное образование детей Каратэ

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на переданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования;

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым Объектом недвижимости;

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию пропорционально арендуемой площади.

2.2.3. Оплачивать Арендодателю коммунальные услуги и расходы на содержание арендуемого им муниципального имущества.

Расходы, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта не входят в состав арендной платы.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением;

2.2.6. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке, и сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора.

2.2.9. По окончании срока действия Договора либо при досрочном расторжении Договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Не использовать арендуемый объект недвижимости для:
распространения рекламы табачных и алкогольных изделий;
организации и проведения азартных игр, в том числе размещения игровых автоматов;
распространения аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием;
организации специализированного магазина по продаже алкогольной продукции.

2.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.13. При уборке прилегающей к арендуемому помещению территории Арендатор обязуется:
осуществлять уборку пропорционально арендуемой площади помещений, согласовав границы закрепленного участка территории с Арендодателем, выделять для этих целей необходимые средства;
не допускать при уборке мостовых, выполненных из тротуарной плитки, применения металлических инструментов, а также уборочной техники, вес которой превышает 3 тонны;
при уборке в зимний период в обязательном порядке использовать песко-соляные смеси, обеспечить устройство перед отдельными входами сменных ковриков, исключая необходимость механического удаления образующейся наледи.

2.2.14. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения, которые не входят в размер арендной платы.

2.3. Арендодатель проверяет объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по Договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель ставит вопрос о досрочном прекращении Договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

2.4. На время действия Договора аренды объекта недвижимости Арендатор вправе пользоваться той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата, установленная на основании рыночной оценки, проведенной обществом с ограниченной ответственностью «АРТОКС» (отчет № 2357-19/19 от 16 декабря 2019 года) за арендуемую площадь 55,2 кв. м. составляет 524 (пятьсот двадцать четыре) руб. 80 коп. за помещение в месяц (с НДС) или 437 (четыреста тридцать семь) руб. 33 коп. за помещение в месяц (без НДС).

Арендатор вносит ежемесячно на лицевой счет Арендодателя 437 (четыре ста тридцать семь) руб. 33 коп. в срок не позднее 15 числа текущего месяца по следующим реквизитам:

Получатель: УФ и НП мэрии города Новосибирска (Департамент финансов и налоговой политики мэрии г. Новосибирска)

Банк получателя: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Новосибирск

ИНН 5404154968 КПП 540401001

р/с 40101810900000010001

л/с.014.020.87.1.

БИК 045004001

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

3.3.Налогоплательщиком является Арендодатель.

3.4.Размер арендной платы по Договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);
иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему Договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1 процента от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1. настоящего Договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3.Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (пункт 2.2.7. настоящего Договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом.

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего Договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего Договора), - в размере 20 процентов от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5.ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон если иное не предусмотрено законодательством и настоящим Договором.

5.2. По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим Договором.

5.3.По требованию Арендодателя Договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи и обязанностей по договору аренды другому лицу;

пользования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора;

использования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя, изменения земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного лица, осуществляющего государственный строительный надзор;

внесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном Договором;

выполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования, арендуемого объекта недвижимости.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основаниями для прекращения договора аренды.

5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему Договору Объекта недвижимости уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды отдельным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае проведения Арендатором с согласия Арендодателя и за свой счет реконструкции объекта недвижимости, Арендатор обязан узаконить произведенную реконструкцию за свой счет, без отнесения затрат в счет арендной платы, в установленном действующим законодательством порядке в течение срока действия договора.

6.2. Арендатор, причинивший ущерб имуществу Арендодателя, обязан возместить последнему убытки в полном размере, без отнесения затрат в счет арендной платы.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1. Срок аренды устанавливается с «13» февраля 2020 г. по «30» июня 2020 г.

2. Условия данного договора аренды применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, т.е. с 01.01.2020 по 31.01.2020г. Арендная плата за период с 13.01.2020г. по 31.01.2020г. составляет за арендуемую площадь 2 кв.м. 321 рубль 48 коп. (с НДС) или 267 рублей 90 коп. за помещение в месяц (без НДС). Арендная плата за период с 01.02.2020г. по 12.02.2020г. составляет за арендуемую площадь 55,2 кв.м. 217 рублей 15 коп. (с НДС) или 180 рублей 15 коп. за помещение в месяц (без НДС). Арендная плата за период с 13.01.2020 г. по 12.02.2020 г. в размере 448 рублей 15 коп. вносится Арендатором с первым текущим платежом не позднее 15.02.2020г.

Приложения:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества;
2. План и экспликация;
3. График;
4. Заключение;

5. Заключение комиссии по оценке последствий принятия решения о заключении договора аренды помещений образовательных учреждений.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

Частное учреждение дополнительного образования «МОЯ ФЕЕРИЯ»
юр.адрес: 630037, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Первомайская, д. 144
ИНН 5409010046 КПП 540901001
ОГРН 1185476084540
р/счет 40703810244050003536 в ПАО Сбербанк
к/счет 30101810500000000641
БИК 045004641

Генеральный директор

Ерюшкин Ф.И.

СОГЛАСОВАНО:

Начальник управления муниципальной собственности мэрии города Новосибирска

Дерюгин К.Ю.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное казенное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 432 комбинированного вида» (МКДОУ д/с №432)
630079, город Новосибирск, улица Тульская, д. 2705
ИНН: 5404154968 КПП: 540401001
р/с 40101810900000010001
СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ
г. Новосибирск
БИК 045004001
Заведующий



Приложение № __ к Договору
№ _____ аренды
объекта недвижимости
от «__» _____ 20__ г.

ГРАФИК

использования муниципального имущества,
расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, улица
Тульская, д. 270/5
арендатором – Частное учреждение дополнительного образования
«МОЯ ФЕЕРИЯ»

Помещение площадью 55,2 кв.м.

День недели	Время использования	Кол-во часов в день	Кол-во часов в месяц	Кол-во дней в месяц
Четверг	17.00 – 18.00	1	4	4
Пятница	17.00 – 18.00	1	4	4
		2 часа в неделю	8 часов в месяц	8 дней в месяц

Заведующий МКДОУ д/с № 432 /  / Терентьева Т.П.

Генеральный директор /  / Ерюшкин Ф.И.

ЧУДО «МОЯ ФЕЕРИЯ»

