

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 01 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

с.Ца-Ведено

«01» октября 2021 г.

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Ца-Веденская средняя общеобразовательная школа № 1», далее именуемое "Арендодатель", в лице директора Агамирзаевой Аминат Султановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение Детский сад № 5 «Росинка» с. Ца-Ведено, далее именуемое "Арендатор", в лице заведующего Гудаевой Джамили Тимуровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. В соответствии с Договором Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество (далее именуемое "объект", "помещение"), а Арендатор обязуется принять объект и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является нежилое помещение, имеющее на поэтажном плане общей площадью 230 (двести тридцать) кв. м, которое расположено на этаже N 1, в здании по адресу: Чеченская Республика, Веденский район, с. Ца-Ведено, ул. Кадырова, дом 24 (далее - "здание").

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора объект не является предметом спора и (или) залога, под арестом не состоит и не обременен иными правами третьих лиц.

1.4. Объект должен использоваться Арендатором для осуществления образовательной деятельности в целях размещения дошкольного учреждения.

2. Срок аренды и срок действия договора

2.1. Договор заключен на срок менее года и в соответствии со ст. 651 ГК РФ не подлежит государственной регистрации.

2.2. Договор вступает в силу со дня подписания и действует по "31" августа 2022 г. включительно.

2.3. Срок начала аренды: "01" октября 2021 г.

2.4. Срок окончания аренды: "31" августа 2022 г.

3. Арендная плата и расчеты по договору

3.1. Постоянная и переменная части арендной платы

3.1.1. Арендная плата, установленная Договором за пользование объектом, состоит из постоянной и переменной частей.

3.1.2. Постоянная часть арендной платы включает стоимость аренды объекта, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования и составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) руб. в месяц, включая НДС (18%).

Эксплуатационные расходы включены в постоянную часть арендной платы и отдельно не оплачиваются. Эксплуатационные расходы включают в себя: техническую эксплуатацию общего имущества здания, техническое обслуживание оборудования, инженерных коммуникаций, находящихся в помещении и относящихся к общему имуществу здания,

вывоз твердых бытовых отходов, подготовку здания к сезонной эксплуатации, санитарное содержание общего имущества здания.

Сумма постоянной части арендной платы вносится ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа расчетного месяца без предварительного выставления счета Арендодателем.

3.1.3. Переменная часть арендной платы составляет сумму, равную стоимости коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, потребленных Арендатором за месяц). Указанная сумма определяется на основании акта расчета переменной части согласно данным счетов ресурсо снабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем, с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций. Счет на оплату переменной части арендной платы подлежит оплате Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней после его получения.

3.2. Оплата аренды осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Обязанность по внесению арендной платы считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. За период, в течение которого Арендатор не имеет возможности использовать объект по причине несоответствия его состояния условиям Договора, в том числе в связи с проведением капитального ремонта, или иным причинам, не зависящим от Арендатора, в том числе в связи с созданием препятствий для доступа к объекту, арендная плата не уплачивается.

3.4. Стороны согласовали форму акта расчета переменной части арендной платы (приложение N 5 к Договору).

4. Предоставление и возврат объекта

4.1. Предоставление объекта

4.1.1. Арендодатель обязуется подготовить объект к передаче, включая составление акта приема-передачи, и передать Арендатору по указанному акту объект в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора.

4.1.2. Объект передается с подведенными к нему инженерными сетями и оборудованием, необходимыми для его обеспечения коммунальными и эксплуатационными услугами согласно назначению объекта.

Арендодатель одновременно с объектом передает копию плана сетей инженерно-технического обеспечения помещения, а также ключи от арендуемого помещения.

4.1.3. Данные о состоянии объекта, инженерных сетей и оборудования, выявленных недостатках фиксируются в акте приема-передачи.

4.1.4. При выявлении во время осмотра препятствующих надлежащей эксплуатации объекта недостатков самого объекта, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования, устранение которых требует выполнения капитального ремонта, Арендодатель за свой счет производит капитальный ремонт объекта, инженерных систем, а в случае необходимости замену оборудования в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи помещения. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, если срок, необходимый для устранения недостатков, превышает срок, согласованный выше.

4.1.5. Стороны согласовали форму акта приема-передачи помещения (приложение N 1 к Договору).

4.2. Возврат объекта

4.2.1. Арендатор обязан по окончании срока аренды или при досрочном расторжении Договора вернуть объект с находящимися в нем инженерными сетями и оборудованием в пригодном для эксплуатации состоянии с учетом естественного износа, а также ключи от

арендуемого помещения, для чего подготавливает объект к возврату и составляет акт возврата помещения.

4.2.2. В акте возврата помещения Стороны указывают данные о состоянии объекта, инженерных сетей и оборудования, фиксируют выявленные недостатки.

4.2.3. Стороны согласовали форму акта возврата помещения (приложение N 2 к Договору).

5. Использование объекта

5.1. Арендодатель дает согласие на размещение Арендатором при входе в здание, в котором расположен объект, вывески при условии соблюдения требований к ее содержанию, установленных ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" и ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе".

5.2. Арендатор в соответствии со ст. 157.1 и п. 2 ст. 615 ГК РФ не вправе без письменного согласия Арендодателя сдавать объект в субаренду (поднаем).

О своем согласии или об отказе в нем Арендодатель сообщает в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения обращения Арендатора.

6. Содержание, ремонт и улучшение объекта

6.1. Общие условия содержания объекта

6.1.1. Арендодатель обязан обеспечить бесперебойное предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, а также проведение капитального ремонта.

6.1.2. Арендатор обязан за свой счет содержать объект в исправном рабочем состоянии (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

6.1.3. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием объекта, техническим состоянием инженерных сетей и оборудования. Арендодатель предварительно в письменной форме уведомляет Арендатора о предстоящей проверке, которую он вправе проводить с участием Арендатора в рабочие дни с 9.00 до 18.00 часов.

6.2. Текущий ремонт

6.2.1. В целях контроля эксплуатационных показателей объекта стороны проводят совместный осмотр объекта не позднее 5 (пяти) месяцев с начала подписания Договора. Результаты осмотра, в том числе выявленные недостатки объекта, подведенных к нему инженерных сетей, оборудования, фиксируются в акте осмотра помещения. В случае обнаружения недостатков, требующих проведения текущего ремонта, Арендатор проводит такой ремонт не позднее окончания срока действия Договора.

Виды, объем, сроки проведения работ и порядок распределения расходов на текущий ремонт стороны также согласовывают в акте осмотра.

6.2.2. Факт проведения текущего ремонта, перечень произведенных работ и их стоимость фиксируются в акте выполненных работ по ремонту.

6.3. Улучшение объекта

6.3.1. Неотделимые улучшения объекта Арендатор вправе производить с письменного согласия Арендодателя, для чего Стороны составляют дополнительное соглашение. В нем Стороны определяют, какие конкретно улучшения являются неотделимыми, объем, сроки, а также стоимость производства таких улучшений.

6.3.2. Результаты работ по производству неотделимых улучшений, их стоимость стороны фиксируют в акте приема-передачи результатов работ по производству неотделимых улучшений (далее - акт приема-передачи результатов работ), который подготавливается Арендатором и подписывается Сторонами в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента окончания таких работ.

6.3.3. Все неотделимые улучшения объекта, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя с момента их производства и учитываются на счетах бухгалтерского учета на основании акта приема-передачи результатов работ.

6.3.4. Арендодатель возмещает Арендатору стоимость неотделимых улучшений, согласованную Сторонами в дополнительном соглашении о производстве неотделимых улучшений, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи результатов работ.

Стороны вправе в соответствии со ст. 410 ГК РФ произвести зачет стоимости неотделимых улучшений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, в счет арендной платы.

7. Ответственность сторон

7.1. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки в размере 0,5 (пяти десятых) % от неуплаченной суммы арендной платы, включающей НДС, за каждый день просрочки.

7.2. За несвоевременную передачу объекта сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой стороне неустойку в размере 5 (пяти) % от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

7.3. За невыполнение или несвоевременное выполнение капитального и текущего ремонта объекта сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой стороне неустойку в размере 0,5 (пяти десятых) % от ежемесячной суммы постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

7.4. Арендодатель несет ответственность за соблюдение природоохранного законодательства и платит плату за негативное воздействие на окружающую среду.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Договор может быть изменен и досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также в иных случаях и порядке, предусмотренных Договором и (или) законодательством Российской Федерации. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Арендатор нарушит сроки внесения арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней.

8.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Арендодатель нарушит сроки передачи объекта более чем на 30 (тридцать) календарных дней.

8.4. Стороны согласовали форму соглашения о расторжении договора (приложение N 3 к Договору).

8.5. Стороны согласовали форму уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (приложение N 4 к Договору).

9. Разрешение споров

9.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

9.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, в соответствии со ст. 35 АПК РФ передаются в арбитражный суд по месту нахождения ответчика.

10. Заключительные положения

10.1. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Каждый из экземпляров имеет равную юридическую силу.

11. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:	Арендатор:
<p>МБОУ «Ца-Веденская СОШ № 1»</p> <p>Юридический адрес 366340, Чеченская Республика, Веденский район, с. Ца-Ведено, ул. А.Х. Кадырова, 24</p> <p>ИНН/КПП 2003001119/200301001 ОГРН 1092034001289 КБК 000000000000000000130 Р/сч 40701810200010000003 Л/сч 20946 Ч 76330 БИК 04969001 Отделение – НБ Чеченской Республики Банка России г. Грозный</p>	<p>МБДОУ Детский сад № 5 «Росинка» с. Ца-Ведено</p> <p>Юридический адрес 366340, Чеченская Республика, Веденский район, с. Ца-Ведено, ул. А.Х. Кадырова, 24</p> <p>ИНН/КПП 2003002289/200301001 ОГРН 1162036057700 ОКАТО 96204846001 Р/сч – 40701810200001000003 Л/сч – 20946Э98270 БИК 049690001 Отделение –НБ Чеченской Республики Банка России г. Грозный</p>

От имени Арендодателя

Директор

/А.С. Агамирзаева/
М.П.

От имени Арендатора

Заведующий

/Д.Т. Гудаева/
М.П.