

СОГЛАСОВАНО:

Начальник управления образования
Администрации города Твери

«03»

Н.В. Жуковская



СОГЛАСОВАНО:

Начальник департамента управления
имуществом и земельными
отношениями города Твери

«08»

П.В. Иванов



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ О-3154

г. Тверь

«22» октября 2021 г.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 127», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Степаненко Екатерины Станиславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Ким Елена Геннадьевна, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: 170026, город Тверь, улица Екатерины Фарафоновой, дом 1 согласно передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

1.2. Помещения будут использоваться для проведения занятий по английскому языку с детьми.

1.3. Характеристика помещения:

Вид помещения: 1 этаж, пом. № 50.

Состав помещений согласно экспликации технического паспорта, составленного организацией, уполномоченной на осуществление инвентаризации и технического учета объектов недвижимости.

Кадастровый номер 69:40:0100273:2897, РМС 2215.

Общая площадь - 53,4 кв. м. согласно экспликации технического паспорта, составленного организацией, уполномоченной на осуществление инвентаризации и технического учета объектов недвижимости (Приложение № 3).

Балансовая стоимость – 472 609,00 рублей.

Инженерное оборудование: совмещенное.

Основание: приказ департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери от 27.09.2020 г. № 1399/р.

1.4. Договор заключен по 30.04.2022 г. и вступает в силу в соответствии с действующим законодательством. Условия договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с момента подписания акта приема-передачи.

Режим аренды помещений в соответствии с графиком (Приложения № 2).

1.5. Отношения сторон по аренде помещения, указанного в п.1.1, настоящего договора, регулируются положениями настоящего договора. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим Законодательством РФ.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата составляет 2 700 (две тысячи семьсот) руб. 00 коп. с учетом НДС (20%) в месяц согласно отчету независимого оценщика Ассоциация «ООО Актуальность» от 22.10.2021 № 2110 21-1-3 об определении рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением.

2.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным:

Датой оплаты считается дата зачисления средств на единый счет бюджета городского округа г. Тверь.

Арендная плата и НДС, начисленный на сумму арендной платы, перечисляются Арендатором Арендодателю на следующие реквизиты:

л/с 004 071487

Получатель: МБДОУ Детский сад № 127

ИНН (получателя) 6902025950 / КПП 695201001.

Реквизиты для перечисления арендной платы в новом календарном году уточняются у Арендодателя до внесения первого арендного платежа.

Датой оплаты считается дата зачисления средств на лицевой счет администратора соответствующего вида доходов бюджета города Твери, открытый в органе федерального казначейства.

2.3. Арендатор обязан в платежном документе указывать номер договора аренды и месяц, в счет которого вносится арендная плата. В противном случае Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет предыдущего долга.

2.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности. Начисление пеней производится, начиная со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного платежа и по день уплаты включительно.

2.5. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на коэффициент инфляции, если иное не установлено действующим законодательством или настоящим договором, а также в случаях изменения порядка (механизма) определения размера арендной платы. Об изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется заказным письмом. Новый размер арендной платы устанавливается по истечении 30 дней с даты направления Арендатору соответствующего уведомления. Арендатор считается извещенным надлежащим образом об изменении размера арендной платы в случае направления уведомления заказным письмом по адресу, указанному в разделе «Место нахождения и платежные реквизиты сторон» настоящего договора аренды.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. В любое время и без предварительного уведомления Арендатора контролировать целевое использование помещения и соблюдение условий настоящего договора.

3.1.2. Выдавать предписания, обязательные для исполнения Арендатором, в случаях, предусмотренных настоящим договором, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления города Твери, законодательством Тверской области и федеральным законодательством РФ.

3.1.3. Не отвечать за недостатки сданного в аренду помещения, которые были указаны в передаточном акте или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения.

3.1.4. На возмещение убытков (действительного ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.1.5. Контролировать техническое состояние, правильность эксплуатации помещения.

3.1.6. По окончании срока договора не перезаключать с Арендатором договор на новый срок.

3.1.7. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях:

- а) однократного невнесения Арендатором арендной платы в установленный договором срок;
- б) систематического (два и более раз) внесения арендной платы не в полном объеме;
- в) неиспользования Арендатором помещения либо его использования не по целевому назначению;
- г) передачи Арендатором помещения третьим лицам (пользователям);
- д) в случае неисполнения Арендатором обязанностей, установленных пп. 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 и 4.2.11 настоящего договора;
- е) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, установленных пп. 4.2.12 настоящего договора;
- ж) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, установленных пп. 4.2.20 настоящего договора.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. На возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. Производить улучшения арендованного помещения. При этом Арендатор самостоятельно определяет интерьер и внутреннюю отделку помещений, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и планировки.

Неотделимые улучшения помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

Произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью Арендатора.

3.2.3. Производить платежи по настоящему договору авансом за весь срок аренды помещения. При этом при изменении ставок арендной платы стороны производят сверку поступивших платежей и корректировку сумм, подлежащих дальнейшей оплате.

3.2.4. В любое время отказаться от настоящего договора, известив об этом Арендодателя за 1 месяц. Отказ Арендатора от договора не освобождает его от обязанности по уплате арендной платы до момента возврата арендуемого помещения (здания) Арендодателю по передаточному акту.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору помещение в состоянии, пригодном для его эксплуатации, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте. Передаточный акт подписывается сторонами в 2-дневный срок с момента подписания настоящего договора. После подписания акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния помещения, за исключением обнаружения скрытых дефектов.

4.1.2. В случае прекращения договора по любым основаниям принять помещение от Арендатора по передаточному акту.

4.1.3. Не менее чем за 1 месяц предупредить Арендатора о своем отказе от договора и его досрочном расторжении.

4.1.4. Арендодатель обязан своевременно проинформировать Арендатора об изменении реквизитов по уплате НДС.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать помещение исключительно по целевому назначению в соответствии с п. 1.2 настоящего договора.

Арендатор обязан представить по требованию Арендодателя надлежащие доказательства использования помещения (здания) в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте.

4.2.2. Своевременно перечислять арендную плату и начисленные на нее налоги в соответствии с действующим налоговым законодательством и п.п. 2.2 и 2.5 настоящего договора. Арендатор обязан ежегодно до внесения первого арендного платежа в текущем году уточнять у Арендодателя реквизиты расчетного счета для перечисления арендных платежей и налога на добавленную стоимость.

4.2.3. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

4.2.4. С письменного разрешения Арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт помещения, и (или) переоборудование помещения, а также в случае выдачи Арендодателем либо органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, соответствующего предписания и (или) в случае неотложной необходимости. Если неотложная необходимость в проведении капитального ремонта будет подтверждена документально, то Арендатор уведомляет об этом Арендодателя с указанием причины такой необходимости и приложением подтверждающих документов.

4.2.5. Осуществлять перепланировку помещения только при условии предварительного (до осуществления работ) письменного разрешения Арендодателя, согласованного с органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом.

4.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций.

4.2.7. Соблюдать при эксплуатации помещения требования Госпожнадзора, управления по делам ГО и ЧС администрации города Твери, санитарно-эпидемиологической службы и других органов, уполномоченных на осуществление контроля в соответствующей сфере.

Содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и другое оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора или помещения, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, его экологическое и санитарное состояние.

4.2.8. Беспрепятственно допускать в арендованное помещение и на прилегающий к нему земельный участок представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

4.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электрооборудования и др. незамедлительно сообщать Арендодателю, соответствующим аварийным службам, обеспечить им беспрепятственный доступ в помещение до полного устранения аварий, вне зависимости от режима работы помещения.

4.2.10. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий или стихийных бедствий Арендатор по требованию штаба ГО обязан освободить помещение в течение 12 часов (СНиП N 2, 01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия ГО").

4.2.11. Содержать прилегающую к помещению территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также проводить необходимое ее благоустройство по согласованию с Арендодателем.

4.2.12. В течение 10-ти дней со дня подписания настоящего договора заключить договор с балансодержателем на возмещение затрат на коммунальные и эксплуатационные услуги.

4.2.13. В течение 2 месяцев с момента подписания настоящего договора в случае обязательной регистрации зарегистрировать договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. В течение 10-ти дней с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области представить в адрес Арендодателя экземпляр (копию) договора аренды с отметкой о регистрации.

4.2.14. При изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в случае смены руководителя, а также лишения лицензии на право деятельности в 10-дневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.2.15. За 1 месяц до истечения срока договора аренды в письменной форме сообщить Арендодателю о своих намерениях по продлению договора аренды на новый срок.

4.2.16. Письменно не позднее чем за 1 месяц сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения как в связи с истечением срока действия договора аренды, так и при его досрочном расторжении.

- 4.2.17. При прекращении действия настоящего договора:
освободить занимаемое помещение в 10-дневный срок с момента прекращения настоящего договора.
Арендодатель не несет ответственности за не вывезенное в срок имущество Арендатора.
- 4.2.18. После освобождения помещения передать его Арендодателю по передаточному акту в надлежащем виде с учетом естественного износа, со всеми неотделимыми улучшениями, исправными сетями и сантехническим оборудованием.
- 4.2.19. Предусматривать выполнение мероприятий по приспособлению объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для беспрепятственного доступа к ним инвалидов.
- 4.2.20. Если в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер арендованному недвижимому имуществу причинен ущерб, Арендатор возмещает такой ущерб за счет собственных средств.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы он выплачивает неустойку в соответствии с п.2.4 настоящего договора.

5.1.2. В случаях грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно:

- при использовании помещения или его части не по целевому назначению, указанному в п. 1.2;
- при передаче помещения или его части вторичным пользователям;
- при умышленном ухудшении Арендатором состояния помещения;
- при невыполнении требований Арендодателя, предусмотренных п.п.4.2.7 - 4.2.10 настоящего

договора.

Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере 3-кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

5.1.3. При нарушении иных обязательств, предусмотренных п.4.2 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

5.1.4. В случае, если Арендатор после прекращения договора не возвращает арендованное помещение (уклоняется от подписания передаточного акта), или возвращает его несвоевременно, или не освобождает помещение в установленные сроки, Арендодатель вправе потребовать, помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического использования помещения и неустойки в виде пеней и штрафа, возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения без зачета неустойки.

5.1.5. При невыполнении недобросовестным Арендатором требований по освобождению помещения Арендодатель оставляет за собой право произвести самостоятельное вскрытие помещения. Для производства вскрытия помещения создается комиссия, состав которой определяется распоряжением органа, уполномоченного управлять муниципальным имуществом.

В случае наличия во вскрытом помещении (здании) имущества Арендатора комиссия передает данное имущество на хранение уполномоченной организации с возложением расходов по хранению имущества на Арендатора.

5.1.6. В случае невыполнения Арендатором надлежащим образом обязательств по уплате арендной платы по настоящему договору Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся внутри арендуемого помещения в течение 30-ти дней. По истечении указанного срока Арендодатель вправе реализовать имущество в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и удовлетворить свои требования по арендной плате, а также возместить свои издержки и другие убытки за счет средств, вырученных от реализации удержанного имущества.

5.1.7. Уплата санкций не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору или устранения нарушений.

5.1.8. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от ответственности за просрочку внесения арендной платы.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. За не предоставление в срок помещения (уклонение от подписания передаточного акта, невыдачу ключей) по вине Арендодателя, последний выплачивает Арендатору пени в размере 0,5% от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки предоставления помещения.

5.3. Расторжение договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Арендатор обязан произвести оплату арендной платы до даты расторжения договора.

6.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- а) по окончании срока его действия, если ко дню истечения срока не будет достигнуто соглашение о его заключении на новый срок в соответствии с действующим законодательством;
- б) в случае наступления событий, указанных в п. 4.2.10;

в) в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора до истечения его срока в порядке ст. 310 п. 1 ст. 450.1 ГК РФ (пп. 3.1.7 настоящего договора);
г) в случае расторжения договора судом по требованию одной из сторон, а также в любой другой срок (досрочно) по соглашению сторон.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя судом в случаях, предусмотренных законом, а также в случаях, когда Арендатор нарушает правила, установленные пп. 4.2.6 - 4.2.8, 4.2.10, 4.2.19 настоящего договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в установленный уведомлением срок.

6.4. В случае ликвидации Арендатора настоящий договор считается расторгнутым с момента прекращения его деятельности.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры между сторонами по настоящему договору (за исключением споров по заключению договора) разрешаются арбитражным судом по месту нахождения Арендодателя.

7.2. Размер арендной платы, обязанности Арендатора по проведению текущего и капитального ремонта, содержанию помещения, его целевому использованию, по содержанию прилегающей к помещению территории и проведению ее благоустройства, по страхованию арендованного помещения являются существенными условиями настоящего договора, и при не достижении соглашения между сторонами хотя бы по одному из этих условий, договор считается незаключенным.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Сдача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на него, в том числе Арендатор не вправе вносить арендные права в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ, в качестве вклада в совместную деятельность по договору простого товарищества, а также использовать их в качестве предмета залога.

8.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения арендованного помещения, а также умышленного повреждения или уничтожения в результате противоправных действий третьих лиц несет Арендатор с момента заключения настоящего договора и до момента фактической передачи арендованного помещения Арендодателю по акту.

8.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

8.4.

8.5. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Экземпляры хранятся: у Арендодателя, у Арендатора, в органе, уполномоченном управлять муниципальным имуществом.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель

МУНИЦИПАЛЬНОЕ
ДОШКОЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ДЕТСКИЙ САД № 127
(МБДОУ детский сад № 127)
170026 г. Тверь, ул. Екатерины
Фарафоновой, д. 1,
л/с 004071487
расчетный
счет 40701810900003000002
ИНН 6902025950/ КПП 695201001
БИК 042809001
ОГРН 026900554284
Тел.: 521572

МП

Е.С. Степаненко

Арендатор

ИП Ким Е. Г.
170021 г, Тверь, ул. Соревнования, дом 20
ИНН695002002359
ОГРНИП 307695202600024
Тел.: 89040002191

МП

Е.Г. Ким

Передаточный акт

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 127, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Степаненко Екатерины Станиславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Ким Елена Геннадьевна, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенные по адресу: 170026, город Тверь, улица Екатерины Фарафоновой, дом 1, пом. № 50.

Кадастровый номер 69:40:0100273:2897, РМС № 2215.

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений - 53.4 кв. м. согласно поэтажному плану, составленному организацией, уполномоченной на осуществление инвентаризации и технического учета объектов недвижимости (приложение № 3).

2. Указанные помещения находятся в следующем техническом состоянии: **в хорошем состоянии.**

3. Настоящий акт подтверждает фактическую передачу указанных помещений Арендодателем в аренду Арендатору.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения от 22 октября 2021 г. № О-3154.



«01» октября 2021 г.

График использования нежилого помещения
площадью 53,4 кв. м. расположенного по адресу: 170026, город Тверь, улица Екатерины Фарафоновой, дом
1.

Понедельник: 15:30- 16:30
среда: 15:30- 16:30

Всего: 9 часов в месяц

Арендодатель



Арендатор

