

ДОГОВОР № 34/11

о передаче объектов муниципального нежилых фонда в аренду

г. Октябрьский
Республика Башкортостан

« 01 » сентября 2021 г.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение Детский сад № 4 «Лейсан» городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, в лице заведующего Башировой Гульчачак Зинуировны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие «Комбинат школьного питания» городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Абрамовой Татьяны Юрьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, по согласованию с Управлением земельно-имущественных отношений и жилищной политики администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – УЗИО г. Октябрьского), представляющим интересы городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, именуемого в дальнейшем «Собственник», в лице начальника Мавлютовой Зульфий Жановны, действующей на основании Положения и доверенности, выданной администрацией городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 25.02.2021 № 21, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Согласно условиям настоящего договора Арендодатель на основании постановления администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 01.09.2021 № 2562 «О согласовании заключения договоров о передаче объектов муниципального нежилых фонда в аренду с МУП «КШП» передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект нежилых фонда городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – объект): помещения пещеблока на первом этаже двухэтажного здания детского сада, с кадастровым номером 02-04-14/005/2007-315 расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Кувыкина, д. 47;

общей площадью: 36,4 кв.м.,

для использования в целях: организация приготовления пищи.

(В целях индивидуализации объекта к акту приема – передачи прилагается: копия поэтажного плана с обозначением объекта передаваемого по договору, копия кадастрового паспорта объекта (при наличии). В случае предоставления в арендное пользование части помещения и (или) здания, на плане указывается часть помещения и (или) здания, предоставляемая по договору, которая согласовывается сторонами договора).

1.2. Сдаваемый в аренду Объект принадлежит на праве собственности городскому округу город Октябрьский Республики Башкортостан, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания или государственной регистрации (в случае, если срок аренды установлен в один год и более).

Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с « 01 » сентября 2021 г., и действует по « 31 » мая 2022 г. в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.4. Стороны признают, что они надлежащим образом ознакомлены с состоянием объекта и находят его пригодным для использования в соответствии с условиями настоящего договора.

1.5. Передача объекта в пользование Арендатора осуществляется Арендодателем не позднее пяти календарных дней со дня заключения настоящего договора с составлением акта

приема-передачи в двух экземплярах. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду объекта, которые были ими оговорены при заключении настоящего договора, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

1.6. Отказ либо уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта в течение пяти дней со дня поступления предложения об этом признаются Сторонами официальным предложением Арендатора о расторжении настоящего договора. С этого момента договор прекращает свое действие.

1.7. В случае занятия Арендатором объекта без подписания акта приема-передачи Стороны признают фактически установившиеся договорные отношения, при этом Арендатор не вправе предъявлять претензии по поводу состояния объекта.

1.8. Настоящий договор в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором присоединения.

Изменение существенных условий предоставления в аренду объектов нежилого фонда городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в результате принятия иного решения городского округа, чем было установлено при заключении настоящего договора, влечет за собой безакцептное изменение условий настоящего договора. При этом обязанность уведомления Сторон об изменении существенных условий договора возлагается на Арендодателя.

1.9. Арендатор не вправе распоряжаться как правом аренды, предоставленным ему в соответствии с условиями настоящего договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным образом.

На данное право не может быть обращено взыскание кредиторами Арендатора.

Передача объекта в аренду не влечет за собой переход права собственности на данный объект.

1.10. С согласия Арендодателя Арендатор вправе сдавать арендуемый объект в субаренду. При этом размер общей площади, передаваемой в субаренду, не может превышать двадцать пять процентов.

1.11. Стороны признают, что они надлежащим образом извещены обо всех условиях заключения и действия настоящего договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору в соответствии с настоящим договором объект в аренду на основании акта приема-передачи.

2.1.2. Производить учет и контроль внесения арендной платы, соблюдения условий настоящего договора Арендатором.

2.1.3. Доводить до сведения Арендатора новые расчеты арендной платы по настоящему договору в случае изменения размера и порядка внесения арендной платы за пользование объектом, посредством факсимильной, электронной или иной связи.

2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта и переоборудования объекта.

2.1.5. Не менее чем за один месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о ликвидации здания по градостроительным соображениям.

Взаимоотношения Сторон по этому вопросу могут быть определены в дополнительном соглашении к настоящему договору.

2.1.6. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, вместе с ним немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих аварий.

2.1.7. По окончании срока действия настоящего договора принять объект по акту приема-передачи.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать арендуемый объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

2.2.2. Соблюдать и выполнять в арендуемых помещениях требования надзорных и контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.3. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, надзорных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений.

2.2.4. Содержать арендуемый Объект и инженерные коммуникации в технически исправном состоянии; не совершать действий, способных вызвать повреждения или разрушение арендуемого Объекта и расположенных в нем инженерных коммуникаций.

2.2.5. Самостоятельно нести расходы по коммунальным услугам в соответствии с договорами, заключенными с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2.2.6. Заключить одновременно с настоящим договором, договор на возмещение Арендодателю расходов по оплате организациям (управляющим организациям, товариществам собственников жилья и иным организациям), платы за содержание нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном. Размер платы определяется в соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации. (При аренде объекта, расположенного в многоквартирном доме).

Заключить договор на возмещение расходов Арендодателя по оплате организациям, осуществляющим обслуживание здания, а также за оказанные услуги, в том числе коммунальные, и работы по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования муниципального имущества, пропорционально занимаемой площади. (При аренде объекта, являющегося отдельно стоящим нежилым зданием или входящего в состав отдельно стоящего нежилого здания).

2.2.7. Не производить на объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладки скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладки сетей, искажающих первоначальный вид объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определенный предписанием Арендодателя.

Неотделимые улучшения арендуемого объекта производятся Арендатором только после согласования с Арендодателем.

Стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных Арендатором, не возмещается.

2.2.8. Своевременно исключительно по письменному разрешению Арендодателя за свой счет, своими силами и материалами в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем графиком, производить текущий и капитальный ремонты арендуемого объекта. При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчеты.

Самостоятельно и (или) за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

2.2.9. Если объект, сданный в аренду, выбывает по вине Арендатора из строя до окончания полного амортизационного срока его службы, то Арендатор возмещает

Арендодателю недовнесенную им арендную плату за выбывший из строя объект, а также иные убытки в соответствии с законодательством.

2.2.10. Обеспечивать представителям Арендодателя, управляющим организациям, товариществам собственников жилья и иным организациям, осуществляющим обслуживание Объекта, беспрепятственный доступ на объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора;

2.2.11. Своевременно и полностью вносить Арендодателю арендную плату, установленную настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость;

2.2.12. Заключить договор страхования на сдаваемый в аренду объект в соответствии с Законом Российской Федерации «Об организации страхового дела в Российской Федерации».

2.2.13. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно, не позднее двух суток, сообщить о происшедшем Арендодателю, а также в соответствующие компетентные органы и страховой организации, представив представителям страховой организации возможность осмотреть помещение.

2.2.14. Сдавать арендуемый объект в субаренду (поднаем) в соответствии с пунктом 1.10 настоящего договора только с согласия Арендодателя по договору субаренды.

Прекращение действия настоящего договора влечет за собой автоматическое прекращение договора субаренды. При этом исключается возложенное преимущественное право Субарендатора на перезаключение договора аренды на ранее занимаемое им по договору субаренды помещение.

2.2.15. Не допускать фактического неиспользования арендуемого объекта сроком более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

2.2.16. Предоставлять в случаях необходимости часть арендуемых помещений (не более тридцати процентов от общей площади) органам местного самоуправления для исполнения служебных обязанностей на срок до трех месяцев с соответствующим уменьшением арендной платы на указанный период пропорционально предоставляемой площади объекта.

2.2.17. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за месяц о предстоящем продлении договора или об освобождении объекта как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении. В случае освобождения объекта сдать его Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом его износа в соответствии с действующими нормативами.

2.2.18. По истечении срока действия настоящего договора, а также при досрочном прекращении его действия в срок не более четырнадцати дней передать по акту приема-передачи Арендодателю вместе с арендуемым объектом все произведенные в нем перестройки и переделки, а также неотделимые улучшения, не требуя возмещения средств.

Возврат Объекта осуществляется путем подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.2.19. В случае возникновения аварийных ситуаций (утечка водопровода, канализации, системы отопления и др.) незамедлительно сообщать о случившемся организациям, с которыми заключены соответствующие договоры, и соответствующим аварийным службам для принятия необходимых мер по устранению аварий. Сообщить Арендодателю о принятых мерах по устранению аварий.

2.2.20. Сообщить Арендодателю в письменной форме в десятидневный срок о смене руководителя и об изменениях следующих своих реквизитов: местонахождения (почтового, юридического и фактического адреса), номера телефона, расчетного (текущего) счета.

В случае непредоставления Арендодателю указанных сведений или предоставления недостоверных сведений Арендатор несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений.

2.2.21. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок, предупредив за один месяц до окончания срока действия договора.

2.2.22. Нести ответственность за вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также за вред, причиненный имуществу юридического лица в результате эксплуатации и использования объекта с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

2.2.23. Самостоятельно и за свой счет в соответствии с целевым использованием объекта и видами деятельности Арендатора своевременно разработать обязательные требования пожарной безопасности объекта, определенные федеральными законами и техническими регламентами, и обеспечить их исполнение.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Годовая арендная плата за владение и пользование объектом нежилого фонда, устанавливается в размере **45 руб. (сорок пять руб.) 30 коп.** (без НДС) на основании Методики определения годовой арендной платы за пользование имуществом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденной решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 27.05.2021 № 117.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными платежами (без НДС) в срок до десятого числа оплачиваемого месяца путем перечисления на расчетный счет, указанный в настоящем договоре, без выставления Арендатору счета на оплату.

Сумма НДС уплачивается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.3 Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением уровня базовой ставки арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда или методики расчета арендной платы, устанавливаемых городским округом город Октябрьский Республики Башкортостан, и принимается Арендатором безусловно.

При изменении размера арендной платы оформляется новый расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью настоящего договора.

Новый расчет арендной платы устанавливается с момента внесения соответствующих изменений, указанных в расчете арендной платы и является обязательным для исполнения Арендатором.

Об изменении арендной платы Арендатор извещается Арендодателем письменно либо посредством факсимильной, электронной или иной связи.

3.4. Расторжение или прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пени.

3.5. В случае использования Арендатором объекта по истечении срока действия настоящего договора (несвоевременный возврат арендуемого объекта) в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор обязуется вносить арендную плату и пени за просрочку платежа за пользование объектом в размере и порядке, установленных настоящим договором.

3.6. Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование объектом, устанавливаются и вносятся в порядке и пределах, определяемых соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан.

4. Ответственность Сторон. Санкции

4.1. Ответственность Арендатора:

4.1.1. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить в соответствующий бюджет за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа.

4.2. Уплата пеней, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств.

4.3. В случае ухудшения состояния арендованного объекта при прекращении или расторжении настоящего договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством.

5. Расторжение договора

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. После окончания срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5.3. Арендодатель вправе до истечения срока договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, письменно уведомив Арендатора (пункт 4 статьи 450, статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Договор аренды считается расторгнутым по истечении тридцати календарных дней с момента отправки Арендодателем уведомления Арендатору об отказе от договора.

5.4. При прекращении действия договора независимо от оснований (окончание срока, досрочное расторжение либо односторонний отказ) Арендатор обязан в трехдневный срок после прекращения договора оплатить (в случае наличия) долг по арендной плате, неустойки и сдать Объект по акту приема - передачи Арендодателю.

В случае неисполнения данного требования Арендодатель имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

5.5. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению из Объекта при следующих существенных нарушениях:

5.5.1. При фактическом неиспользовании объекта более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

5.5.2. При использовании Объекта (в целом или его части) не в соответствии с условиями договора, не по назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора.

5.5.3. Если в период использования Арендатором Объекта ухудшилось состояние Объекта или оборудования, находящегося в нем. В этом случае Арендатор обязан за свой счет устранить причиненный ущерб и возместить Арендодателю убытки.

5.5.4. Неисполнение обязанности по производству текущего и капитального ремонтов арендуемого объекта в установленные сроки;

5.5.5. Если по вине Арендатора в течение десяти календарных дней не заключены договоры со специализированными организациями, в соответствии с п.п. 2.2.5; 2.2.6 настоящего договора и (или) договор аренды земельного участка (в случае аренды отдельно стоящего здания), а также при одностороннем расторжении вышеперечисленных договоров по вине Арендатора.

5.5.6. Если Арендатор не застраховал Объект в установленный пунктом 2.2.12. договора срок.

5.5.7. При неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в сроки, установленные пунктом 3.2 настоящего договора, за два срока подряд, а также частичном внесении платы;

5.5.8. Отказ от внесения арендной платы на измененных условиях в случае, когда такие изменения внесены в порядке, предусмотренном настоящим договором;

5.5.9. Передача объекта в субаренду без согласования с Арендодателем, а также допущение Арендатором фактического пользования объектом по договорам комиссии, агентирования, поручения и т.д.;

5.5.10. Переоборудование и реконструкция объекта без согласования с Арендодателем;

5.5.11. Нарушение арендатором условий пунктов:

1.9; 2.2.1; 2.2.3; 2.2.4; 2.2.5; 2.2.6; 2.2.7; 2.2.11; 2.2.15; 2.2.17; 2.2.18; 3.6 настоящего договора;

5.5.12. Обращение коммунальных служб города в случае задолженности Арендатора по коммунальным платежам.

5.6. Постановка арендуемого объекта на реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт либо принятие решения о сносе здания по градостроительным соображениям.

5.7. В случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от суммы долга за каждый день просрочки.

5.8. В случае продления договора на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора письменно, предупредив об этом Арендатора. Договор аренды считается расторгнутым по истечении тридцати дней с момента отправки Арендодателем уведомления Арендатору об отказе от договора.

6. Прочие условия

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством.

6.2. Споры, возникшие при неисполнении настоящего договора, разрешаются в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

6.3. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Особые условия

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого объекта не являются основаниями для прекращения или расторжения настоящего договора.

7.2. Условия настоящего договора сохраняют свою силу на весь срок его действия и в случаях, когда после его заключения действующим на территории Республики Башкортостан законодательством установлены правила, ухудшающие положение Арендатора (за исключением систематического изменения коэффициентов расчета годовой арендной платы).

7.3. Вывески с наименованием организации, располагающиеся на фасаде здания и внутри арендуемых помещений должны соответствовать пункту 2 статьи 14 Закона Республики Башкортостан от 15.02.99 № 216-З «О языках народов Республики Башкортостан».

7.4. Принять необходимые меры по обеспечению доступности арендуемого объекта для инвалидов и иных маломобильных групп населения. О принятых мерах сообщить Арендодателю в трехмесячный срок.

8. Приложения

8.1. Акт приема-передачи.

9. Реквизиты Сторон

Заказчик	Исполнитель
Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение Детский сад № 4 «Лейсан» городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан Адрес 452600, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Кувыкина, д.47 Адрес электронной почты: detsad-4-1953@mail.ru Номер контактного телефона: 8(34767) 7-05-45 л/с 20004220400 ИНН / КПП 0265016983/026501001 Казначейский счет 03234643807350000100 Отделение – НБ Республика Башкортостан // УФК по Республике Башкортостан г. Уфа БИК 018073401 Единый казначейский счет 401028100453700000067 Заведующий  Г.З. Баширова М.П.	Муниципальное унитарное предприятие «Комбинат школьного питания» Юридический адрес: РЕСП БАШКОРТОСТАН, Российская Федерация, Г Октябрьский, Ул. Трипольского 67 Телефон: 83476753100 Е-Mail: khp07ok@mail.ru Банковские реквизиты: ПАО «Уралсиб» г.Уфа БИК: 048073770 Р/с: 406028109000600000006 К/с: 301018106000000000770 Директор  Т.Ю.Абрамова МП 

