

ДОГОВОР № 1/2023/0
о передаче объектов муниципального нежилого
фонда, закрепленных на праве оперативного управления,
в аренду без права выкупа

город Белебей

«22» 01 2023г.

Муниципальное автономное учреждение детский оздоровительный лагерь «Спутник» муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Ризвановой Ольги Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КОМБИНАТ ПИТАНИЯ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Багаутдинова Саида Багаутдиновича действующее на основании Устава, с другой стороны,

По согласованию с Администрацией муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан в лице заместителя главы Администрации Гумерова Наиля Камильевича, действующего на основании распоряжения № 48-р от 15.04.2021г. именуемое в дальнейшем Собственник, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Согласно условиям настоящего договора Арендодатель совместно с Собственником на основании приказа по МАУ ДОЛ «Спутник» № 1 от 02.01.2023 года передают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект муниципального нежилого фонда (далее – объект): **нежилое помещение на 1-ом этаже одноэтажного кирпичного здания, (литера А этаж-1), расположенное по адресу: Республики Башкортостан, Белебеевский район, д.Родники, ул. Полевая, д.25, общей площадью 153,7кв.м., для использования в целях: организация горячего питания отдыхающих детей.**

Характеристики объектов нежилого фонда приведены в техническом паспорте с инвентарным № 7614 от 21.03.2012г.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания или государственной регистрации (в случае, если срок аренды установлен в один год и более) и действует с **02.01.2023г. по 10.01.2023г.**

Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с **02.01.2023 г.** в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

1.4. Передача объекта в пользование Арендатора осуществляется Арендодателем не позднее десяти календарных дней со дня заключения настоящего договора с составлением акта приема-передачи в трех экземплярах и уведомлением Собственника в течение семи календарных дней после подписания данного акта. Арендодатель и Собственник не несут 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

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

Изменение существенных условий предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда в результате принятия иного решения Совета муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, 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 Собственника.

1.8. 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 перехода права собственности на данный объект.

1.9. С согласия Арендодателя Арендатор вправе сдавать арендуемый объект в субаренду (поднаем). Размер общей площади передаваемых в установленном законодательством порядке в субаренду третьим лицам части или частей арендуемого муниципального имущества не может превышать пятидесяти процентов от общей площади арендуемого объекта.

Размер общей площади передаваемых в субаренду третьим лицам без проведения торгов части или частей арендуемого объекта не может превышать десяти процентов площади арендуемого объекта и составлять более чем двадцать квадратных метров.

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

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственник обязуется:

2.1.1. Своевременно рассматривать предложения Арендатора об изменении разрешенного использования объекта или его площади. В случае согласия на изменение разрешенного использования объекта или его площади Сторонами подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору о внесении в него изменений;

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.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. В соответствии с условиями настоящего договора передать указанный в нем объект Арендатору по акту приема-передачи и представить один его экземпляр Собственнику;

2.2.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения объекта, а также его ремонта и переоборудования;

2.2.3. Не менее чем за три месяца 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;

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

2.2.5. По окончании срока действия настоящего договора принять объект по акту приема-передачи и направить один его экземпляр Арендодателю.

2.3. Арендатор обязуется:

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

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

2.3.3. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Балансодержателя, надзорных и 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;

2.3.4. Содержать объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания.

Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на объекте.

При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций арендуемого объекта производят соответствующие жилищно-коммунальные службы или иные организации по договору с Арендатором за его счет;

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

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

Стоимость неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества, произведенных Арендатором, не возмещается.

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;

2.3.6. 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;

2.3.7. Если объект, сданный в аренду, выбывает из строя до окончания полного амортизационного срока его службы, то Арендатор возмещает Арендодателю и Собственнику недовнесенную им арендную плату за выбывший из строя объект, а также иные убытки в соответствии с законодательством;

2.3.8. Оформить в установленном порядке право пользования земельным участком пропорционально площади арендуемого объекта;

2.3.9. Заключить в течение десяти дней с момента вступления в силу настоящего договора с Арендодателем либо при наличии фактической возможности с иными организациями на обслуживание арендуемого объекта и снабжение его энергетическими и другими ресурсами.

С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе самостоятельно обслуживать арендуемый объект;

2.3.10. Обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника беспрепятственный доступ на объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора;

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

2.3.12. Сдавать арендуемый объект в субаренду (поднаем) в соответствии с пунктом 1.9 настоящего договора только с согласия Арендодателя и Собственника 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;

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

2.3.14. Предоставлять в случаях необходимости часть арендуемых помещений (не более тридцати процентов от общей площади) органам муниципального управления для исполнения государственных и муниципальных обязанностей на срок до трех месяцев с соответствующим

уменьшение арендной платы на указанный период пропорционально предоставляемой площади объекта;

2.3.15. Письменно сообщить Арендодателю и Собственнику 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.

При несвоевременной подаче заявления о продлении срока действия настоящего договора Арендатор может приобрести право на аренду занимаемого объекта на общих основаниях согласно пункту 5.2 Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан;

2.3.16. 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.

2.2.17. Вносить плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально площади помещения, за содержание общего имущества многоквартирного дома пропорционально площади помещения, а так же за потребленные коммунальные услуги.

2.2.18. Заключить с эксплуатационными организациями и коммунальными предприятиями договора на предоставление коммунальных услуг, а так же договора на содержание общего имущества многоквартирного дома и капитальный ремонт многоквартирного дома пропорционально площади арендуемого помещения в течение 15 календарных дней с момента подписания настоящего договора, о чем в письменной форме известить Арендодателя.

2.4. Стороны обязуются своевременно, не позднее двух недель со дня наступления соответствующих обстоятельств, письменно извещать друг друга об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов, а также фактах ликвидации и реорганизации и иных обстоятельствах, имеющих отношение к предмету настоящего договора.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Расчет арендной платы за владение и пользование объектами муниципального нежилого фонда производится в соответствии с Методикой определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан, оформляется в виде приложения к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Размер арендной платы подлежит досрочному пересмотру по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных законодательством.

Размер арендной платы пересматривается Собственником в одностороннем порядке при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы.

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

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

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с момента его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в настоящем договоре, или не позднее пяти дней с момента получения нового расчета арендной платы под роспись Арендатором либо его представителем.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором за каждый месяц вперед с оплатой до десятого числа оплачиваемого месяца путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя без выставления Арендатору счета-фактуры на оплату.

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. Арендатор оплачивает предоставляемые ему коммунальные и иные услуги по отдельным договорам, заключаемым между Арендатором и Арендодателем или предприятиями, обслуживающими объект.

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.

3.7. Отказ Арендатора от внесения, невнесение или частичное внесение им арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим договором, более двух раз подряд по истечении установленных договором сроков платежа являются основаниями для досрочного расторжения настоящего договора.

3.8. При наличии факта просрочки платежа по арендной плате и начисленным пеням любые платежи, вносимые Арендатором по настоящему договору, направляются на погашение имеющейся задолженности в следующем порядке:

в первую очередь – на погашение задолженности по арендной плате за истекший период;

во вторую очередь – на погашение задолженности по начисленным пеням за просрочку внесения арендной платы за истекший период;

в третью очередь – на погашение арендной платы за текущий период.

4. Ответственность Сторон. Санкции

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. При невыполнении подпункта 2.2.1 настоящего договора Арендодатель уплачивает пени в размере 0,3 процента от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. При невнесении Арендатором в установленные настоящим договором сроки арендной платы начисляются пени в размере 0,3 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Пеня, взыскиваемые в соответствии с подпунктами 4.1.1 и 4.2.1 настоящего договора, вносятся Арендодателем и Арендатором на счет муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан.

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

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

5. Расторжение договора

5.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон путем заключения соглашения о расторжении договора, подписанного всеми Сторонами.

5.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут досрочно по требованию Собственника при возникновении следующих обстоятельств:

5.2.1. Использование объекта с нарушением условий разрешенного использования арендуемого объекта, установленных настоящим договором;

5.2.2. Фактическое неиспользование объекта более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

5.2.3. Существенное ухудшение либо необеспечение сохранности арендуемого объекта;

5.2.4. Неуплата или просрочка Арендатором внесения арендной платы в сроки, установленные пунктом 3.3 настоящего договора, в течение трех месяцев, независимо от ее последующего внесения. Частичное внесение арендной платы приравнивается к ее невнесению, невнесение (частичное внесение) Арендатором арендной платы в течение более чем за два срока подряд является основанием досрочного расторжения настоящего договора;

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

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

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

5.2.8. Переоборудование и реконструкция объекта без согласования с Арендодателем и Собственником;

5.2.9. Нарушение Арендатором условий пункта 1.8 и подпункта 2.3.15 настоящего договора;

5.2.10. Обращение Арендодателя в случае задолженности Арендатора перед Арендодателем по коммунальным платежам;

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

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 трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Особые условия

7.1. Реорганизация Арендодателя и Собственника, 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).

8. Приложения

8.1. Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан.

9. Реквизиты Сторон

Собственник: Администрация муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан ИНН 0255012732, КПП 025501001, УФК по Республике Башкортостан (Администрация муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан л/сч 04013091450) Номер счета банка получателя средств (ЕКС): №40102810045370000067 Номер счета получателя (номер казначейского счета) 03100643000000010100 Наименование банка: Отделение - НБ Республика Башкортостан Банка России // УФК по Республике Башкортостан г. Уфа БИК 018073401 КБК 70611105035050000120, ОКТМО 80609101

Арендодатель: Муниципальное автономное учреждение детский оздоровительный лагерь «Спутник» муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан
Юридический адрес: РБ, Белебеевский район, д.Родники ул. Полевая, д.25
р/с 40102810045370000067 Отделение – НБ Республика Башкортостан //УФК по РБ г.Уфа

ИНН 0255017480 КПП 025501001 БИК 018073401

ОГРН 1120255000304 / ОКПО 38496630

ОКАТО 80209819013 / ОКТМО 80609419

ОКВЭД 55,23,1

Получатель: Финансовое управление администрации МР Белебеевский район РБ
(МАУ ДОЛ «Спутник» г.Белебя л/с 30113000460)

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «КОМБИНАТ ПИТАНИЯ»

452002, РФ, Республика Башкортостан, г.Белебей, ул. Сыртлановой, д.1 А

Тел.: 8(34786) 5-36-01, 8-962-532-77-77, e-mail: said2608@bk.ru

ОГРН 1190280048936, ОКПО 31118586

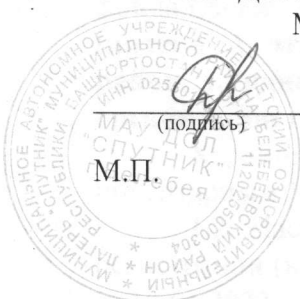
Филиал ПАО «Банк Уралсиб, Р/С40702810500200000043, К-С30101810600000000770

10. Подписи Сторон

от Арендодателя:

Директор

МАУ ДОЛ «Спутник» г.Белебей
МР БР РБ



О.В.Ризванова

(подпись)

от Арендатора:

Ген.Директор

ООО «КОМБИНАТ ПИТАНИЯ»



С.Б.Багаутдинов

(подпись)

от Собственника:

Заместитель главы Администрации
по Белебеевскому району и г. Белебей
Гумеров Н.К.



(подпись)

Приложение к договору №
от " " 20 года



"Утверждаю"
Директор МАУ ДОЛ "Спутник"
О.В.Ризванова
" " 2023 года

РАСЧЁТ

годовой арендной платы за часть нежилое помещение на 1-ом этаже, одноэтажного кирпичного здания площадью-153,7 кв.м (литера А этаж-1), расположенное по адресу: Республики Башкортостан, Белебеевский район, д.Родники, ул. Полевая, д.25, для использования в целях: организации горячего питания.

Арендатор: ООО "КОМБИНАТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ"

В соответствии с методикой определения годовой арендной платы на пользование объектами муниципального нежилого фонда, утверждённого Решением Совета муниципального района Белебеевский район № 118 от 18.02.09 г. расчёт арендной платы выполняется следующим образом:

$$\text{Апл} = \text{Сс} \times \text{Кин} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{К3} \times \text{К4} \times \text{К5} \times \text{К6} \times \text{К7} \times \text{К8} \times \text{S} \times (1 + \text{Кндс}).$$

Обозначение	С о д е р ж а н и е	Значение
Сс	Размер стоимости одного квадратного метра нежилых помещений	29 440,00
К1	Коэффициент, учитывающий территориальную зону	1,00
К2	Коэффициент вида деятельности	0,01
К3	Коэффициент качества нежилого помещения: 0,54 0,16 0,27 0,04	0,93
К4	Коэффициент использования площадей общего пользования (коридоры, туалеты, тамбуры)	1,00
К5	Коэффициент типа строения	0,09
К6	Коэффициент качества строительного материала	1,50
К7	Коэффициент инфляции	1,00
К8	Коэффициент износа = (100-%) : 100	0,95
Кндс	Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость +1	1,20
S	Площадь помещения	153,70
Ки	Коэффициент инвестиционной привлекательности	1,00
Апл	Размер годовой арендной платы с учетом НДС 20%	6 476,39
	Общая арендная плата за месяц с учетом НДС	539,70
	Приведенная ставка годовой арендной платы на 1 кв.м. составляет	42,14

Расчёт арендной платы на данное мероприятие:

ИТОГО	В том числе НДС 20%	Арендодателю
539,70	89,95	449,75

Начальник отдела ОУМС

Л.Т.Зайнуллина