

Договор аренды нежилого фонда, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением

01 сентября 2024

№460

с. Чалтырь

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Чалтырская средняя общеобразовательная школа №3, именуемое далее «Арендодатель», в лице директора Бугаян С.А., действующей на основании Устава, с одной стороны, и ИП Арабаджиян С.К., действующий на основании Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серия 61 №003048242 от 18.07.2005г. ОГРН №305612219900033, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», руководствуясь Постановлением Администрации Мясниковского района «О согласовании передачи в аренду нежилых помещений» от 13.10.2017 №1033, муниципальным контрактом «На организацию питания школьников» от 2024г., на основании пункта 4 части 1 ст. 93 Федерального закона 44-ФЗ от 5 апреля 2013г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование нежилое помещение (далее - Объект), принадлежащее Арендодателю на праве оперативного управления, расположенное по адресу: Ростовская область, Мясниковский район, с. Чалтырь, ул. 6-я линия, 86 для организации питания школьников.

1.2. Общая площадь сдаваемого в аренду помещения 242,3 кв.м. (в т.ч. площадь торгового зала 87,2 кв.м.).

1.3. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и Приложении №1 к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.4. Объект аренды является собственностью Администрации Мясниковского района (далее - Собственник), и закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с 01.09.2024 до 31.05.2025. Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

2.2. В соответствии со ст.610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, при этом договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

2.3. По истечении срока договора Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено законом.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи Объекта

3.1. В трехдневный срок после подписания настоящего договора Арендодатель предоставляет нежилое помещение Арендатору по приёму-передаточному акту. Акт подписывается представителями сторон.

3.2. Собственник отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, препятствующие пользованию им.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

- устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором аренды;

- ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Осуществлять контроль над исполнением настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.

4.3. Арендатор обязан:

- использовать помещение по прямому назначению, указанному в п.1 настоящего договора;

- своевременно вносить арендную плату в порядке, установленном настоящим договором;

- копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 30-го числа текущего месяца передавать Собственнику для осуществления контроля над полнотой и своевременностью их перечисления в бюджет;

- содержать арендованное помещение в исправном состоянии, пригодном для надлежащей их эксплуатации, а также обеспечить соблюдение правил эксплуатации и содержания, условий и мер пожарной безопасности и санитарии, в том числе в отношении прилегающих территорий;

- за счет собственных средств своевременно осуществлять текущий ремонт арендованного помещения, обеспечивающий его сохранность и надлежащую эксплуатацию;

- за счет собственных средств поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества;

- за счет собственных средств поддерживать переданное по акту приема-передачи (Приложение №2) оборудование бюджетного учреждения в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества;

- обеспечить оплату эксплуатационных расходов, коммунальных услуг пропорционально занимаемой площади. (Порядок оплаты определяется

соглашением между Арендодателем и Арендатором, подписываемым в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора.);

- после окончания срока аренды освободить помещение, произвести общий текущий ремонт его и передать Арендодателю по приемопередаточному акту в исправном состоянии, если договор не будет пролонгирован в установленном порядке.

4.4. Арендатор не вправе производить без разрешения (согласование условий, проектной документации) Собственника и Арендодателя переоборудование, реконструкцию, арендованного помещения.

4.5. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду.

5. Цена и расчеты по Договору

5.1. Размер арендной платы составляет Размер арендной платы составляет 32 501 (тридцать две тысячи пятьсот один) рубль 11 копеек в месяц, без НДС, согласно отчету независимого оценщика №00508/02-10 от 17.02.2010г. и коэффициента инфляции 4,5%.

5.2. Арендная плата перечисляется с 01.09.2024 по 31.05.2025 не позднее 25-го числа каждого текущего месяца на лицевой счет Арендодателя.

5.3. Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции, предусмотренной федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. В случае изменения арендной платы на очередной финансовый год, сторонами заключается дополнительное соглашение с указанием размера арендной платы и коэффициентом инфляции.

6. Ответственность по Договору.

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Муниципальному контракту, несет ответственность в соответствии с законодательством РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2017г. №1042 и обязана возместить убытки в полном объеме, включая упущенную выгоду.

7.Изменение и расторжение Договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора совершается в письменной форме.

7.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор;

-пользуется нежилым помещением с существенным нарушением условий настоящего договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает нежилое помещение;

- более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату;

- не производит текущего ремонта нежилого помещения в разумные сроки.

7.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора;

- переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором при приемке-передаче;

- помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендатор вправе досрочно отказаться от аренды помещения, предупредив об этом Арендодателя не позднее, чем за 1 месяц. В этом случае договор считается расторгнутым.

8. Прочие условия

8.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются в Арбитражном суде Ростовской области.



8.2. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.3 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

8.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение №1- Реестр-дислокация нежилого фонда

9. Реквизиты и подписи Сторон:

<p>МБОУ СОШ №3 Адрес: 346800, Ростовской обл., Мясниковского р-на, с. Чалтырь, ул. 6-я линия, 86 Тел. 2-15-76 Банковские реквизиты: ИНН 6122008417/ КПП 612201001 Л/сч. 20586X34560 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ/УФК по Ростовской области К/сч. 40102810845370000050 Р/сч. 03234643606350005800 БИК 016015102 Директор МБОУ СОШ №3  С.А. Бугаян</p>	<p>ИП Арабаджиян С.К. Адрес: 346812, Ростовская область, Мясниковский район, с. Крым, ул. Крестьянская, 10а. Конт.тел: 3-15-36, сот: 8-928-619-92-13 Банковские реквизиты: ИНН 612202640708, Р/сч 40802810100000004706 в ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону БИК 046015762 К/сч 30101810100000000762 Индивидуальный предприниматель  С.К. Арабаджиян</p>
--	---