

Договор

аренды недвижимого имущества (нежилого помещения)

№ 129/32/244/68 ЦФО/2020

г. Тамбов

01 сентября 2020 года

Профессиональное образовательное учреждение Тамбовская объединенная техническая школа Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Винокурова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация «Тамбовский колледж социокультурных технологий» (АНПОО ТКСКТ), именуемая в дальнейшем Арендатор, в лице директора Воротниковой Елены Витальевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение на 1 этаже здания, расположенного по адресу: 392018 г. Тамбов, ул. Широкая, дом 3, литер Р, общей площадью 106,3 кв.м.

Указанное недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, свидетельство 68-АБ №426387 от 09.02.2012 года.

1.2. Недвижимое имущество передается Арендатору для осуществления образовательной деятельности.

Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять цель использования недвижимого имущества.

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор действует с **01 сентября 2020г. по 31 июля 2021 г.**

2.2. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений (приложение 1), который является неотъемлемой частью договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передать Арендатору недвижимое имущество по акту приема-передачи (приложение 1), являющееся неотъемлемой частью договора, который составляется и подписывается Сторонами в четырех экземплярах.

3.1.2. Передать недвижимое имущество в надлежащем состоянии и со всеми относящимися к нему документами.

3.1.3. В случае невозможности предоставить недвижимое имущество сообщить об этом Арендатору в течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

3.1.4. Представить один экземпляр Договора Арендатору после подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора и приведших к ухудшению арендованного недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору;

3.2.2. Осуществлять доступ в арендные помещения в присутствии Арендатора.

3.2.3. Изменять в одностороннем порядке условия пункта 5.1. не чаще одного раза в год.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора принять у Арендодателя недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.3.2. Вносить арендную плату в установленный договором срок.

3.3.3. Пользоваться недвижимым имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, нормами и правилами, установленными законодательством Российской Федерации, правилами пожарной безопасности и энергоснабжения.

3.3.4. Содержать в исправном, рабочем состоянии недвижимое имущество, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.), для обеспечения их нормального функционирования.

3.4. Арендатор не имеет права:

3.4.1. Производить неотделимые улучшения недвижимого имущества или капитальный ремонт.

3.4.2. Производить реконструкцию недвижимого имущества без соответствующего разрешения Арендодателя.

3.4.3. Осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущее какое-либо обременение недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренду, перенаем), предоставлять арендное недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

3.4.4. Осуществлять какие-либо действия, связанные с ухудшением конструкции, состояния и эксплуатации недвижимого имущества, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.).

3.4.5. Препятствовать доступу к недвижимому имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.5. Письменно уведомить Арендодателя о желании продления или прекращения срока действия договора аренды не позднее, чем за два месяца.

3.6. В течение пяти рабочих дней от даты прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

4. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю

4.1. Возврат недвижимого имущества оформляется актом приема-передачи недвижимого имущества, подписанным сторонами договора.

4.2. До подписания акта приема-передачи Арендатор должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать отчет по сверке платежей.

4.3. Один экземпляр подписанных Сторонами акта приема-передачи и отчета по сверке платежей предоставляется Арендодателю.

4.4. В случае фактического неиспользования недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Ежемесячная арендная плата за один кв. метр составляет **254 рублей**, размер месячной арендной платы составляет **27000 (двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек**.

5.1.1. В стоимость арендной платы не входят оплата за коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание. Ежемесячная стоимость коммунальных платежей, в состав которых входит: сезонное теплоснабжение **1000 (одна тысяча) рублей**, подача холодной воды, водоотведение сточных вод **1000 (одна тысяча) рублей в месяц**. Оплату за электроэнергию производить согласно показаниям счетчика электроэнергии.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме ежемесячно перечисляется на счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора или путем внесения арендной платы в кассу Арендодателя.

Внесение арендной платы производится за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца.

Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в настоящем Договоре, на расчетный счет Арендодателя или в кассу Арендодателя.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора от даты подписания Сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества и прекращается от даты возврата Арендатором недвижимого имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение десяти календарных дней от даты подписания Сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества.

Размер арендной платы первого и последнего месяцев срока действия настоящего Договора определяется, исходя из количества календарных дней фактической аренды.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное Торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок (календарные дни) известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения недвижимого имущества в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. В случае если недвижимое имущество находится на территории двух и более субъектов Российской Федерации, спор может быть рассмотрен в суде любого из указанных субъектов Российской Федерации.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных пунктом 3.4., а также пунктами 5.2. и 9.2 настоящего Договора.

Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляется дополнительным соглашением, за исключением случаев, предусмотренных п.п.3.4.,9.2. настоящего Договора.

9.2. Арендодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке при нарушении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.4. договора, а также в следующих случаях:

9.2.1. Использования Арендатором недвижимого имущества с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе не по назначению недвижимого имущества.

9.2.2. Использование Арендатором недвижимого имущества с нарушениями требований действующего российского законодательства и других нормативных правовых актов, в том числе требования противопожарной техники безопасности.

9.2.3. Неоплата (просрочка) арендной платы Арендатором более одного раза подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

9.2.4. Заключение Арендатором без письменного согласия Арендодателя каких-либо обязательств (договор или осуществление других иных действий), следствием которых послужило наложение обременения на имущественные права Арендодателя и (или) на его недвижимое имущество, за предоставленное в аренду по настоящему Договору имущество, включая переход (отчуждение) их к третьему лицу.

9.2.5. Не извещение Арендатором Арендодателя о повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и несвоевременное принятие мер по предотвращению последствий повреждения, аварии или иного события или угрозы дальнейшего разрушения переданного ему в аренду имущества.

9.2.6. Принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, сносе недвижимого имущества либо застройке земельного участка, на котором расположено арендуемое недвижимое имущество.

9.2.7. При осуществлении каких-либо действий, связанных с ухудшением

конструкции, состояния и эксплуатации недвижимого имущества, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.).

9.3. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9.4. Ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

9.5. Передача в аренду недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия настоящего Договора и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

10. Прочие условия

10.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в десятидневный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

10.2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль над выполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, включая своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы, установленной настоящим Договором.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора Арендодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендодателя, Арендатора, а также по возможности представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д.

В случае отказа представителя Арендатора от подписания акта проверки выявленных нарушений об этом должна быть произведена соответствующая запись в данном акте.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение к настоящему Договору:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества.
2. Выkipировка (копия) поэтажного плана передаваемого в аренду недвижимого имущества.
3. Расчет арендной платы.

АКТ
приема передачи недвижимого имущества
по договору № 129/32/244/68 ЦФО/2020
от «01» сентября 2020г.

г. Тамбов

«01» сентября 2020г.

Профессиональное образовательное Учреждение Тамбовская объединенная техническая школа Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации флоту России» (далее - ПОУ «Тамбовская ОТШ ООГО ДОСААФ России»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Винокурова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация «Тамбовский колледж социокультурных технологий», именуемая в дальнейшем Арендатор, в лице директора Воротниковой Елены Витальевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», Актом удостоверяют о нижеследующем:

«Арендодатель» на основании Договора аренды недвижимого имущества № 129/32/244/68 ЦФО/2020 от «01» сентября 2020г. передает, а «Арендатор» принимает в аренду нежилое помещение 1-го этажа, общей площадью 106,3 кв.м., по адресу: 392018, г. Тамбов, ул.Широкая, д.3.

Недвижимое имущество передается для осуществления образовательной деятельности.
1. Недвижимое имущество в наличии и передано в надлежащем состоянии в полном объеме.

2. Арендатор претензий к техническому состоянию объекта недвижимости не имеет.
3. Настоящий Акт составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

«Арендодатель»

Начальник ПОУ Тамбовской ОТШ
ООГО ДОСААФ России

О.А.Винокуров



«Арендатор»

Директор АНПОО ТКСКТ

Е.В. Воротникова



РАСЧЕТ

арендной платы за недвижимое имущество 1-го этажа, общей площадью 106,3 кв.м., расположенного по адресу: 392018, г. Тамбов, ул. Широкая, д.3.

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение (плата за аренду помещения) определяется по следующей формуле:

$$A_{рас} = Бап \times S \times Киз \times Км \times Кр \times Кт \times Кз \times Ку \times Кп,$$

где:

Бап - базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв.м. – 4000 руб.

S – площадь переданных в аренду помещений (здания) – 106,3 кв.м.

Киз - коэффициент остаточной стоимости здания – 0,5

Км - коэффициент качества строительного материала конструктивных элементов здания – 1,25

Кр - коэффициент расположенности помещений (здания) – 1,0

Кт – коэффициент технического обустройства помещения (здания) – 1,0

Кз - коэффициент территориальной зоны Российской Федерации – 1,2

Ку - коэффициент удобства расположения переданных в аренду помещений (здания)- 1,0

Кп - понижающий коэффициент – 1,0

Кинф – коэффициент инфляции – 1,1

Кц – коэффициент целевого использования – 1,0

A рас. в год = 350790 руб.

A рас. в месяц = 29232 руб.

A рас. в месяц за 1 кв.м. = 275 руб.

Стороны договорились, что ежемесячная арендная плата составляет **27000 (двадцать семь тысяч)** рублей.

От Арендодателя

Начальник ГДОУ Тамбовская ОТШ
ДОСААФ России

/О.А. Винокуров/



От Арендатора

Директор АНПОО ТКСКТ

/Е.В. Воротникова/

