

ДОГОВОР № 1-10-0/24
аренды недвижимого имущества

г. Кемерово

« 01 » октября 20 24 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Кузбасский медицинский колледж» (ГБПОУ «КМК») в лице директора Ивановой Ирины Геннадьевны, действующего на основании, Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: Индивидуальный предприниматель Еремин Максим Владимирович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 27.05.2021 № 602547675, с другой стороны (далее - Стороны),

по согласованию с Комитетом по управлению государственным имуществом Кузбасса в лице начальника отдела распоряжения имуществом Скоробогатовой Юлии Анатольевны, действующей на основании доверенности от 20.02.2020 № 14-2-02/1023, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование - объект недвижимости (далее – Объект), расположенный по адресу: **г. Кемерово, ул. Николая Островского, 10.**

1.2. Описание Объекта (согласно поэтажному плану – Приложение № 1 к настоящему Договору):

- нежилые помещения (часть помещения), обозначенные на поэтажном плане под номером 27;

- общая площадь 2,4 кв.м., в том числе полезная 2,4 кв. м.;

- на 1 этаже здания (помещения) общей площадью 6 474,2 кв.м. (кадастровый № 42:24:0101049:1140, номер государственной регистрации 42-42-01/067/2009-059).

- принадлежит Кемеровской области - Кузбассу на праве собственности;

- находится в оперативном управлении ГБПОУ «КМК».

1.3. Объект передается Арендатору в целях: **организации питания обучающихся и работников Арендодателя.**

1.4. Настоящий Договор подлежит обязательному учету и регистрации в Комитете по управлению государственным имуществом Кузбасса.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, путем подписания Акта приема-передачи, в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, его ремонта и переоборудования, продления Договора и иным вопросам, вытекающим из его условий.

2.1.3. Направлять Арендатору письменные предупреждения о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок, если допущенные Арендатором нарушения обязательств могут повлечь досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя.

2.1.4. Принять от Арендатора Объект по Акту приема-передачи по окончании срока аренды либо при досрочном освобождении Объекта.

2.1.5. Контролировать своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы, а также платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, за административно-хозяйственные и коммунальные услуги, именуемым в дальнейшем «Плата за содержание Объекта», пени, установленной в разделе 4 настоящего Договора.

2.1.6. Контролировать выполнение Арендатором всех прочих обязательств по настоящему Договору.

2.1.7. Нести расходы на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в отношении Объекта (при условии, если передаваемое в аренду имущество находится в оперативном управлении (хозяйственном ведении) Арендодателя и расположено в многоквартирном доме).

2.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе:

2.2.1. Требовать своевременного подписания Арендатором Акта приема-передачи, а также договоров на обеспечение Объекта коммунальными услугами (холодная и горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами), административно-хозяйственными и эксплуатационными услугами.

2.2.2. Арендодатель имеет право на доступ к Объекту, переданному в аренду, с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором.

2.3. АРЕНДАТОР обязуется:

2.3.1. Использовать Объект только по назначению, указанному в п.1.3. настоящего Договора, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.2. Принять Объект по Акту приема-передачи от Арендодателя не позднее, чем в пятидневный срок с момента подписания Сторонами настоящего Договора. В месячный срок, с момента подписания настоящего Договора,

заключить договоры с Арендодателем либо с соответствующими предприятиями и организациями на обеспечение Объекта коммунальными, административными и эксплуатационными услугами.

2.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с разделом 3 настоящего Договора (с последующими изменениями и дополнениями к нему) арендную плату, а также плату за содержание Объекта.

2.3.4. Не передавать свои арендные права в залог, в перенаём, не делить с кем-либо Объект (договоры совместной деятельности, хранения, на оказание услуг, аренды рабочих мест, залог Объекта, внесение Объекта в уставный капитал в качестве вклада (взноса) других юридических лиц.) и не обременять иным образом, а также не допускать пользования Объектом лицами, не связанными договорными отношениями с Арендодателем, за исключением передачи Объекта в субаренду с письменного согласия Арендодателя, оформленного в виде Дополнительного соглашения о субаренде к настоящему Договору.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта, а также правила: устройства электроустановок; технической эксплуатации электроустановок потребителей; технической эксплуатации тепловых энергоустановок на арендуемом Объекте.

В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора назначить приказом из числа своих работников лицо, ответственное за соблюдение правил пожарной безопасности, техники безопасности и электробезопасности на арендуемом Объекте, о чем письменно уведомить Арендодателя. В том случае, если в штате Арендатора нет других работников, кроме первого руководителя или предпринимателя, подписавшего настоящий Договор, ответственность за соблюдение правил, перечисленных в настоящем пункте Договора, несет лицо, подписавшее Договор.

Возместить сумму материального ущерба, причиненного Арендодателю, в случае повреждения или уничтожения Объекта вследствие затопления или пожара, произошедших по вине Арендатора. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности возлагается на Арендатора, независимо от оплаты иных расходов, связанных с содержанием Объекта.

2.3.6. Обеспечить сохранность, нормальное функционирование инженерных сетей Объекта, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети Объекта согласно установленным правилам и нормам.

2.3.7. Поддерживать Объект в надлежащем санитарном состоянии. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования на Объекте и территорий, прилегающих к Объекту. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.3.8. Не производить строительных работ, перепланировок и переоборудования Объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, ухудшающих первоначальное состояние Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором и Объект приведен за его счет в прежний вид в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.9. За свой счет производить текущий ремонт Объекта, а также капитальный ремонт в случае ухудшения или повреждения Объекта по вине Арендатора с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.3.10. Принимать необходимые меры для предотвращения преждевременного износа Объекта, недопущения ухудшения его состояния и порчи и поддержания его в исправном состоянии.

При капитальном ремонте или реконструкции здания и общих для всех пользователей объектов в здании (ремонт кровли, фасада, вестибюля, лифтов, лестничных клеток, туалетов, инженерно-технических коммуникаций и т.д.), а также при благоустройстве здания и окружающей его территории, оплачивать расходы пропорционально занимаемым в здании площадям.

Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору.

2.3.10.1. Нести расходы на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в отношении Объекта *(при условии, если передаваемое в аренду имущество является имуществом казны Кемеровской области - Кузбасса и расположено в многоквартирном доме).*

2.3.11. В течение 3-х дней, после прекращения настоящего Договора или его досрочного расторжения, освободить Объект и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания Акта приема-передачи.

2.3.12. Предоставлять Арендодателю возможность беспрепятственного доступа на Объект в случаях проведения проверок технического состояния Объекта, а также использования его в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае проведения проверок, указанных в настоящем пункте Договора, предоставлять Арендодателю по запросу всю документацию, относящуюся к техническому, противопожарному и санитарному состоянию Объекта.

2.3.13. В случае намерения продлить срок действия Договора, письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

2.3.14. В случае заключения настоящего Договора на срок не менее одного календарного года, провести за свой счет государственную регистрацию Договора.

2.3.15. Нести ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и разделом 4 настоящего Договора.

2.3.16. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.3.17. Не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия Договора, направлять к Арендодателю своего представителя, имеющего соответствующую доверенность, для сверки расчетов по арендной плате и плате за содержание Объекта.

2.3.18. В случае намерения досрочно расторгнуть настоящий Договор, известить об этом Арендодателя не менее чем за 30 дней, оплатив за этот срок арендную плату, плату за содержание, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в отношении Объекта, погасив задолженности по арендной плате, плате за содержание Объекта, по взносам на капитальный ремонт и пене, если таковые имелись на этот момент.

2.3.19. Не допускать распространения наркотических средств и психотропных веществ на территории арендуемого Объекта.

2.3.20. Осуществлять обход и осмотр Объекта с целью выявления, предупреждения, пресечения террористической деятельности и минимизации ее последствий. В случае обнаружения подозрительных предметов, способствующих осуществлению террористической деятельности, сообщить об этом в компетентные органы.

2.3.21. Соблюдать на Объекте установленные законодательством Российской Федерации правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

2.4. АРЕНДАТОР вправе:

2.4.1. Требовать от Арендодателя надлежащего исполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором.

2.4.2. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. РАЗМЕР И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата в месяц (с НДС) за пользование Объектом устанавливается в сумме 1 353 (Одна тысяча триста пятьдесят три) рубля 60 копеек.

Арендная плата исчисляется с момента фактического пользования Объектом, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора. Срок для внесения арендной платы наступает с момента подписания настоящего Договора.

Срок для внесения арендной платы, начисленной за период с момента фактического пользования Объектом до момента подписания Договора, наступает с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Арендная плата (с НДС) в сумме, определенной в соответствии с пунктом 3.1. Договора, в срок до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, должна быть перечислена Арендатором по следующим реквизитам:

МИНФИН КУЗБАССА (ГБПОУ «КМК» л/с 20396У02020), р/с. 03224643320000003900 Отделение Кемерово Банка России/УФК по Кемеровской области – Кузбассу г. Кемерово, к/с 40102810745370000032 (ЕКС), БИК 013207212, ИНН 4207032920, КПП 420501001, КБК 0000000000000000120 прочие доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в областной собственности и переданного в оперативное управление.

Датой внесения арендной платы считается дата ее зачисления на указанный счет.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае законодательного или нормативного изменения порядка расчета арендной платы путем направления уведомления об изменении арендной платы. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания Дополнительного соглашения. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается не позднее 10 дней с момента отправки уведомления заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Арендная плата не включает в себя плату за содержание Объекта и плату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (полностью или частично) Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, за исключением обязательств, изложенных в п.3.2. Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю на счет, указанный в 3.2. Договора, штраф в размере ежемесячной арендной платы.

4.2. За просрочку внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы долга за каждый день просрочки. Пеня за просрочку внесения арендной платы перечисляется Арендатором на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

4.3. Уплата пени, штрафа и иных мер материальной ответственности, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4. В случае невозвращения Арендатором арендованного имущества в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор обязан вносить арендную плату и плату за содержание Объекта за все время просрочки, а также уплатить штраф в размере месячной арендной платы по реквизитам, указанным в п.3.2. настоящего Договора. При этом Договор не считается продленным.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРОДЛЕНИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, т.е. с «01» сентября 2024 г., и заключен на срок по «29» сентября 2025 г.

Условия, предусмотренные настоящим Договором, применяются к отношениям сторон, возникшим с момента фактического пользования Объектом, т.е. с «28» августа 2024 г.

В период летних каникул: с 01 июля по 31 августа Арендатор помещениями не пользуется, арендная плата не начисляется.

5.2. Все вносимые какой-либо из сторон предложения об изменении или расторжении Договора (за исключением предусмотренных пунктами 3.3 настоящего Договора), рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. По истечению срока настоящего Договора, продление арендных отношений по взаимному волеизъявлению обеих сторон, может быть оформлено в письменной форме посредством заключения нового договора либо Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.4. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а так же в случаях:

5.4.1. если Объект используется Арендатором (в целом или частично) не в соответствии с условиями настоящего Договора и (или) назначением Объекта, не в целях, предусмотренных п.1.3. настоящего Договора и согласованных с Арендодателем;

5.4.2. если состояние Объекта ухудшилось, или Объект испорчен, или разрушен в результате действий (бездействия) Арендатора;

5.4.3. при невнесении или просрочке внесения арендной платы Арендатором (полностью или частично), предусмотренной п.3.1. настоящего Договора, в сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора, более двух раз подряд, независимо от ее последующего внесения;

5.4.4. если Арендатор не производит текущего или капитального ремонта, если в силу Договора или закона обязанность проведения капитального ремонта лежит на Арендаторе;

5.4.5. если Арендатор допустил хотя бы однократное нарушение п.2.3.4. и п. 2.3.21. настоящего Договора и не устранил его в десятидневный срок с момента получения от Арендодателя соответствующего предупреждения о необходимости устранения такого нарушения.

5.5. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате неустойки, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

5.6. В случае продления Договора на неопределенный срок, в соответствии с действующим законодательством, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, письменно предупредив о прекращении настоящего Договора другую сторону за 30 дней.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Арендатору производится по подписываемому сторонами Акту приема-передачи в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора.

6.2. Акт приема-передачи Объекта приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

6.3. При прекращении действия настоящего Договора или его досрочном расторжении Арендатор передает Объект Арендодателю по Акту приема-передачи в течение 3-х дней с момента прекращения или досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи. Копия Акта приема-передачи представляется Арендодателем в Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса в трехдневный срок.

6.5. Объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера. При ухудшении состояния Объекта Арендодатель вправе взыскать с Арендатора сумму убытков в размере стоимости ремонтных работ согласно смете.

6.6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

6.7. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Заключение, исполнение настоящего Договора и передача Объекта в аренду не влекут перехода права собственности на него.

7.2. Переход права собственности, а также иных вещных прав на Объект в период действия настоящего Договора не влечет его прекращения. В этом случае Арендатор обязан подписать с новым владельцем соглашение о правопреемстве по настоящему Договору, либо заключить с ним Договор аренды Объекта.

7.3. Взаимоотношения между Сторонами, не урегулированные настоящим Договором, подлежат регулированию в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, в зависимости от установленных арбитражным или гражданским процессуальным законодательством правил о подведомственности споров, подлежат рассмотрению соответственно в Арбитражном суде Кемеровской области или суде общей юрисдикции.

7.5. При направлении Арендатору уведомлений Арендодателя, связанных с исполнением, изменением, или расторжением настоящего Договора, Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по истечении 10 дней с момента отправления заказного письма, по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо с момента получения письма под роспись представителем Арендатора.