

Договор аренды № 1
федерального недвижимого имущества, закрепленного за учреждением
на праве оперативного управления

г. Смоленск

13 августа 2010 г.

Федеральное государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования Смоленский строительный колледж (ФГОУ СПО ССК), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице исполняющей обязанности директора Борисовой Валентины Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Индивидуальный предприниматель Шахурова Валентина Васильевна, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 67 № 000582882 от 21 января 2005 года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», с согласия Территориального управления Росимущества в Смоленской области, именуемого в дальнейшем «**Управление**», в лице исполняющего обязанности руководителя Бухтеева Виталия Юрьевича, действующего на основании Положения, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 года № 63, а также на основании ПРОТОКОЛА № 2 от 26 июля 2010 года открытого аукциона № 1-AP/10 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет и срок договора

1.1. Арендодатель с согласия Управления передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, нежилые помещения (№ 28,30,31,33,47,48,49,50,52,53,54,55,56 согласно тех. паспорта) общей площадью 126,9 кв.м., указанные в приложении № 1, расположенные на первом этаже в здании учебно-лабораторного корпуса по адресу: 214018, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, дом 6 (далее Объект) для использования под организацию студенческой столовой и под продажу продуктов питания с правом пользования неполного рабочего времени, т.е. с 11.00 часов до 15.00 часов.

1.2. Передача помещения осуществляется по Акту приемки-передачи, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

1.3. Передача имущества в аренду не влечет перехода прав собственности. Арендатор не имеет права сдавать полученное по настоящему Договору имущество в субаренду, иным образом распоряжаться полученным имуществом, он также не может выступать залогодателем в отношении переданного имущества, а также вносить его в уставной капитал юридического лица.

2. Срок договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и Управлением и действует на неопределенный срок.

3. Обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение 10-ти дней после подписания договора передать Арендатору по Акту приема –передачи во временное владение Объект аренды, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Объекта и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого Объекта, оказать необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.4. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту оплаты Арендатором в федеральный бюджет арендной платы и неустойки, установленной настоящим Договором.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

3.2.2. В месячный срок после письменного уведомления Арендодателем или Управлением пересмотреть, но не чаще одного раза в год (ст. 614 ГК РФ), установленную настоящим Договором арендную плату с учетом введенного в действие Управлением иного порядка определения размера арендной платы или её изменения с учетом конъюнктуры рынка.

Изменение арендной платы оформить дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.2.3. Пользоваться арендованным Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора. Неотделимые улучшения и перепланировку арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, производить с согласия Арендодателя.

3.2.4. Нести расходы на содержание арендуемого Объекта и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого Объекта.

3.2.5. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию здания без письменного согласия Арендодателя и Управления.

3.2.6. Арендатор обязуется застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения арендуемых помещений от огня и других опасностей на весь срок действия настоящего Договора.

3.2.7. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю и в Управление копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

3.2.8. Обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемый Объект представителей Арендодателя и Управления для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им запрашиваемую в пределах данной проверки документацию.

3.2.9. После прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемый Объект по акту приемки-передачи в состоянии не хуже, чем в том, в котором их получил, с учетом нормального износа.

3.3. Арендатор дополнительно обязуется:

3.3.1. Не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, перечислить в федеральный бюджет на счет, указанный в п. 4.2., арендную плату, установленную п. 4.1., за все время фактического пользования помещением, указанным в приложении № 1, с даты подписания акта приемки-передачи и до вступления в силу настоящего Договора.

4. Платежи и расчеты по Договору.

4.1. Стартовый размер рыночной величина годовой арендной платы определен независимым оценщиком - ООО «Агентство Комплекс» согласно «Отчета № 49 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества- нежилых помещений площадью 126,9 кв.м. в здании учебно-лабораторный корпус по адресу: г. Смоленск, ул. Ново- Рославльская, дом № 6» по состоянию на 01 июня 2010 года составил - 155364 руб. 41 коп. без учета НДС.

Согласно Протокола № 2 от 26 июля 2010 года открытого аукциона № 1-AP/10 на право заключения договора аренды недвижимого имущества победитель аукциона - Шахурова Валентина Васильевна., с последним предложением размера годовой арендной платы – 156 141 руб. 23 коп., без учета НДС

В связи с использованием помещений с неполным рабочим днем, т.е. в течение 4 часов с 11.00 часов до 15.00 часов рыночный размер арендной платы без учета НДС за Объект, но не более чем на один год, составляет на момент подписания договора 78070 (Семьдесят восемь тысяч семьдесят) рублей 61 коп. согласно приложению № 2 (расчет арендной платы).

Сумма ежемесячной арендной платы без учета НДС составляет 6505 (Шесть тысяч пятьсот пять) рублей 88 коп.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет отдельным платежным поручением в доход бюджета в порядке, определенном действующим Законодательством РФ.

4.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме зачисляется Управлению федерального казначейства по Смоленской области на расчетный счет 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Смоленской области ИНН 6731012676 КПП 673101001 л/с 03631A38670 (ФГОУ СПО ССК) БИК 046614001, (в поле «Назначение платежа» указать код бюджетной классификации КБК 16711105031010300120; код муниципального образования по классификатору ОКATO 66401000000, Договор № 1 от 13 августа 2010 года.

Оплачиваемая Арендатором сумма коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг, зачисляется на:

УФК по Смоленской области (ФГОУ СПО ССК)

ГРКЦ ГУ Банка России по Смоленской обл.

ИНН 6731012676 КПП 673101001

л/с 03631A38670

р/с 40503810600001000001

ОКАТО 66401000000

Пеня, предусмотренная п. 5.2.2. настоящего Договора, перечисляется Арендатором в федеральный бюджет на расчетный счет Получателя:

ИНН 6730082 КПП 673001001 УФК по Смоленской области (ГУ Росимущества в Смоленской области) расчетный счет 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Смоленской области БИК 046614001 (в поле «Назначение платежа» указать код бюджетной классификации 16711690010010000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в федеральный бюджет»; код муниципального образования по классификатору ОКATO 66401000000).

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

При изменении ставки арендной платы, сумма арендной платы подлежит пересмотру Сторонами на основе отчёта о независимой оценке и представленного Арендодателем расчета.

4.4. За каждый день просрочки перечисления платежей начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы задолженности.

4.5. В случае досрочного освобождения помещений либо их освобождения в связи с окончанием срока действия Договора, Арендатор при необходимости производит ремонт за счет собственных средств и оплачивает имеющуюся задолженность по аренде.

4.6. Стороны вправе в любое время в течение срока действия настоящего Договора изменить порядок расчетов, заключив Дополнительное соглашение.

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

5.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон и согласия Управления.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами и Управлением в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон и Управления в случаях:

- при использовании Помещений в целом или его части не в соответствии с настоящим Договором;

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояния помещений;

- если Арендатор не носит платежи в течение двух месяцев подряд.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

- если помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодными для использования.

5.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды в случае несоблюдения Арендатором установленных законодательством Российской Федерации требований к безопасной эксплуатации Федерального недвижимого имущества.

Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами и Управлением по условиям настоящего Договора разрешаются путем переговоров.

5.5. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Смоленской области.

6. Форс- мажор

6.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что оно явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажорных), т.е. таких обстоятельств как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание Акта государственного органа, которые Сторона не могла предвидеть, не предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

6.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

6.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по Договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

6.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.5. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательств, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется соразмерно времени приостановления.

6.6. В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более 30-ти дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороной.

7. Прочие условия

7.1. Приложения № 1, № 2, № 3 подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне об этих изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

7.4. Управление имеет право контролировать выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

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

7.6. Настоящий Договор не подлежит обязательной государственной регистрации в силу ст. 651 Гражданского кодекса РФ.

7.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и Управления), имеющих одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Федеральное государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования Смоленский строительный колледж

214018, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д.6

ИНН 6731012676 КПП 673101001

УФК по Смоленской области

(ФГОУ СПО ССК)

л/с 03631А38670

Р\с 40105810400000010001

ГРКЦ ГУ Банка России по Смоленской обл. г. Смоленск

БИК 046614001

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Шахурова Валентина Васильевна

Юридический адрес:

214036, Смоленская обл.

г. Смоленск,

ул. Попова, 98, кв. 132

Почтовый адрес:

214030,

Смоленская обл.

г.Смоленск

ул. Н-Неман, дом 21

тел.8-9038901474

Р\с 40802810159190102717 Смоленское ОСБ № 8609, гор. Смоленск

Адрес Управления:

Управление: Территориальное управление Росимущества в Смоленской области:

214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д.1.

ИНН 6730044298 КПП 673001001 ОКПО 12362599

Тел. 38-62-32 факс 38-69-94