

Договор № 1-А/2023
аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности
Смоленской области и закрепленного за организацией на праве оперативного
управления

г. Смоленск

«15» сентября 2023 года

Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Смоленский строительный колледж», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Зенкиной Анжелики Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, в целях рационального использования имущества, и индивидуальный предприниматель Метелица Ольга Александровна, именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 67 № 001884410 от 08.10.2013 года (ОГРНИП 3 1 3 6 7 3 3 2 8 1 0 0 0 6 1), с другой стороны, (далее – «Стороны»), с согласия собственника имущества – Смоленской области (приказ Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 11 сентября 2023 года № 0806 «О даче согласия на сдачу в аренду объектов государственной собственности Смоленской области») заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности Смоленской области, нежилое помещение № 52 (согласно техническому паспорту) на первом этаже блока теоретических занятий и общественно-бытового блока, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Гарабурды, д. 17 (далее объект), для организации питания обучающихся работников Арендодателя.

Общая площадь сдаваемого в аренду объекта – 30,0 кв. м.

1.2. Состав передаваемого в аренду объекта определяется в приложении к настоящему Договору. Указанное приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Передача объекта оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния передаваемого объекта, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора и Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области (далее - Департамент)).

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору.

1.3. Настоящий договор заключен сроком на 10 месяцев и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует с 01.09.2023 г. по 30.06.2024 г.

1.4. Передача объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего Договора оформить с Арендатором договор на возмещение расходов по содержанию арендованного объекта (далее – Договор на возмещение затрат), включающие в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые Арендатору административно- хозяйственные услуги;

Договор на возмещение затрат заключается на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

2.1.1. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора передать Арендатору объект, указанный в п. 1.1 (приложение), по акту приема-передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендованного объекта и поддержания его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. После прекращения действия настоящего Договора или его досрочного расторжения принять объект по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах, один из которых направляется в Департамент.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора, с соблюдением Правил оказания услуг общественного питания, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.09.2020 № 1515 «Об утверждении Правил оказания услуг общественного питания», СанПиН 2.3/2.4.3590-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения» и СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи.

2.2.2. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора принять у Арендодателя объект, указанный в п. 1.1 (приложение), по акту приема-передачи.

2.2.3. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

2.2.4. Поддерживать объект в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.5. Оплачивать расходы по содержанию арендованного объекта, предусмотренные п. 2.1.1 настоящего Договора, в соответствии с условиями Договора на возмещение затрат.

2.2.6. Немедленно извещать Арендодателя и Департамент 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.

2.2.7. Не осуществлять прокладку скрытых и открытых проводок, коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендованного объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Департамента.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендованного объекта в сроки, согласованные с Арендодателем и Департаментом, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя и Департамента.

2.2.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Департамента беспрепятственный доступ к арендованному объекту в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.11. По окончании срока действия настоящего Договора или при его расторжении освободить объект не позднее трех дней с даты окончания срока действия или с даты расторжения настоящего Договора, передав объект по акту приема-передачи Арендодателю в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту произведенные на объекте улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для его конструкций и интерьера.

Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

2.2.12. Освободить объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные соответствующими органами.

2.2.13. Нести ответственность за нарушение правил пожарной безопасности на объекте, назначить лиц, ответственных за пожарную безопасность и электрохозяйство.

2.2.14. Возместить в полном объеме вред, причиненный имуществу Арендодателя в результате своей деятельности.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Величина арендной платы за пользование объектом, определяется в соответствии с Порядком определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 16.09.2008 № 492 и составляет на срок 10 месяцев **74 638 (Семьдесят четыре тысячи шестьсот тридцать восемь) рублей 00 копеек** (с учетом затрат, произведенных Арендодателем при оценке рыночной величины годовой платы), в т.ч. НДС 20% - **12439,67 руб.**

Ежемесячная плата за пользование объектом составляет **7 463,8 (Семь тысяч четыреста шестьдесят три) рубля 80 копеек** (с учетом затрат, произведенных Владельцем при оценке рыночной величины годовой платы), в т.ч. НДС 20% - **1243,97 руб.**

НДС на плату за пользование объектом рассчитывается Арендатором самостоятельно.

3.2. Плата (с учетом НДС), предусмотренная п. 3.1, подлежит перечислению Арендатором на следующие реквизиты: Департамент финансов Смоленской области (ОГБПОУ «Смоленский строительный колледж», л/с 20811202540), казначейский счет: 0322464366000006301 Наименование банка: Отделение Смоленск банка России // УФК по Смоленской области г.Смоленск БИК банка: 016614901 Кор. счет банка: 40102810445370000055, код дохода 0000000000000000121V за каждый календарный месяц, не позднее 10 (десятого) числа месяца, за который производится оплата. Моментом оплаты считается день поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.3. Размер платы устанавливается на срок действия Договора, но не более чем на один год.

3.4. Расходы по содержанию объекта включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые Арендатору административно-хозяйственные услуги и не входят в состав арендной платы, а возмещаются Арендатором Арендодателю по отдельному договору, заключенным между Арендодателем и Арендатором в течение 5-ти рабочих после заключения настоящего Договора.

3.5. Пени, проценты, штрафы за несвоевременное перечисление арендной платы подлежат перечислению Арендатором на реквизиты, указанные в п.3.2. Договора.

3.6. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан возместить в полном объеме сумму затрат, произведенных Арендодателем при оценке рыночной величины годовой платы, которая составляет **3000 (три тысячи) рублей 00 коп.**, на счет, указанный в п.3.2. Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в срок, установленный п. 3.3 настоящего Договора, начисляется пеня в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки, которая перечисляется Арендатором на счет указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

4.3. Условие об ответственности Арендатора, предусмотренное пунктом 4.2. Договора, устанавливается с момента заключения Договора и не применяется к отношениям сторон, возникшим до его заключения.

4.4. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.2.7 настоящего Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере ежемесячной платы за пользование объектом на счет, указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

4.5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендованного объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в случае причинения Арендатором вреда имуществу Арендодателя в результате своей деятельности, предупредив Арендатора за один месяц.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате пени.

5.3. Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами по истечении срока договора аренды на заключение договора аренды на новый срок.

6. Прочие положения

6.1. Арендатор не вправе сдавать арендованный объект в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу.

6.2. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя и Департамента после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

6.3. Реорганизация Сторон, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданный в аренду объект к другому лицу не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.4. При изменении наименования, места нахождения, реорганизации одной из Сторон настоящего Договора она обязана письменно в недельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях. Для Стороны, не исполнившей данное условие, могут возникнуть неблагоприятные последствия, связанные с его неисполнением.

6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Смоленской области.

6.6. Департамент вправе обратиться в суд с требованиями, вытекающими из условий настоящего Договора.

6.7. Все неурегулированные Сторонами вопросы рассматриваются в Арбитражном суде Смоленской области.

6.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу.

К настоящему Договору прилагается:

Приложение – состав передаваемого объекта (план – схема помещений)

Юридические адреса и подписи сторон

ОГБПОУ «Смоленский строительный колледж»
214018, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская,
д. 6
Тел/факс: 8 (4812) 55-00-86
ИНН 6731012676 КПП 673101001
Министерство финансов Смоленской области
(ОГБПОУ «Смоленский строительный колледж»
л/с 20811202540)
р/с 40601810766143000585 Отделение Смоленск
г. Смоленск
БИК 046614001

Директор



А.В. Зенкина

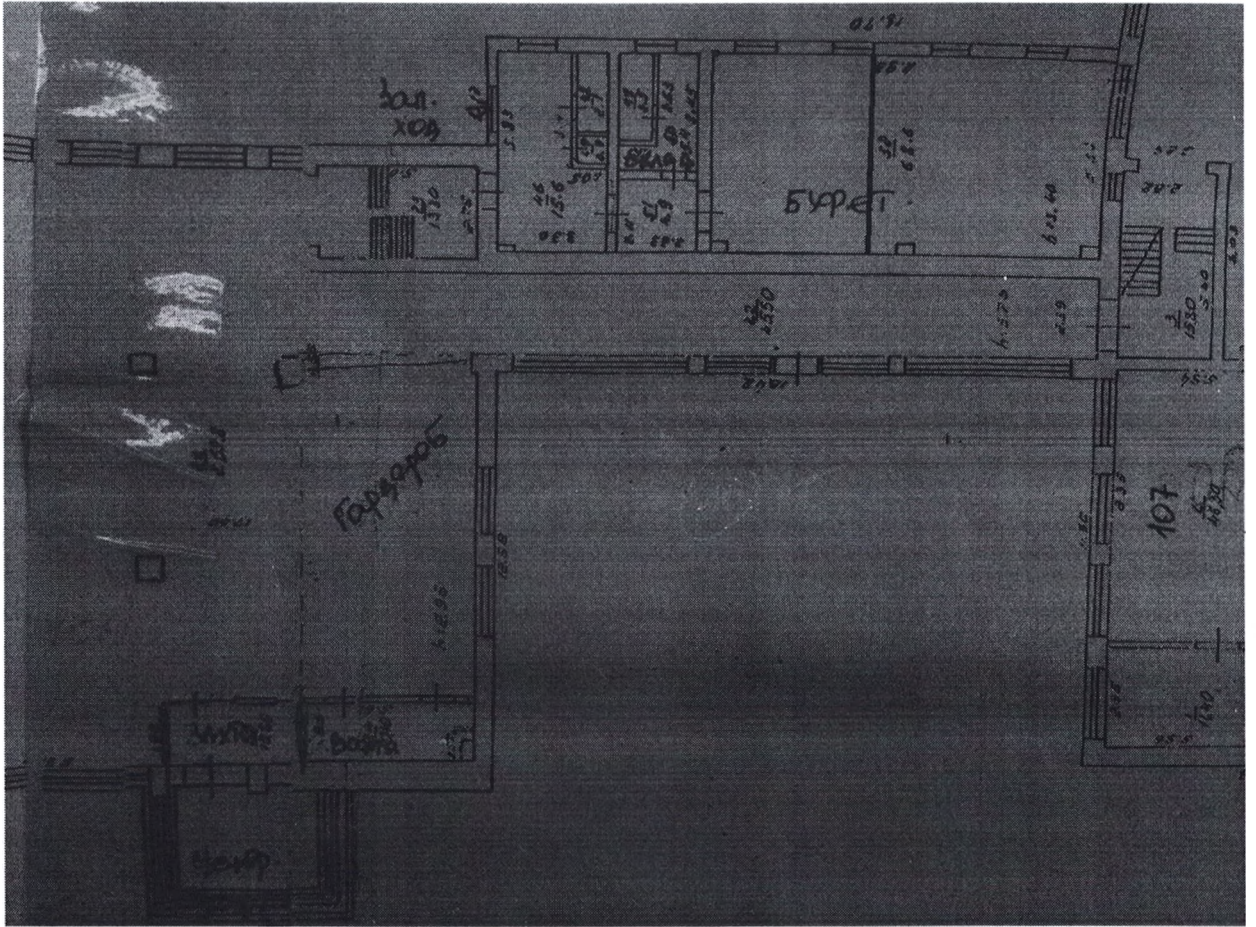
ИП Метелица О.А.
Адрес: 214036 г. Смоленск ул. Рыленкова,
д.54 а, кв.118
ИНН 670800993920
ОГРНИП: 313673328100061
Отделение № 8609 Сбербанка России
г. Смоленск
Р.счет 40802810759000014684
БИК 046614632
к/с 30101810000000000632



М.П.

О.А. Метелица

Приложение №1
к договору аренды
№ 1-А/2023 от
15.09.2023



Подписи Сторон:

Арендодатель:



Арендатор:



АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Смоленск

« _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся,
Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Смоленский строительный колледж», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Зенкиной Анжелики Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, в целях рационального использования имущества, и индивидуальный предприниматель Метелица Ольга Александровна, именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 67 № 001884410 от 08.10.2013 года (ОГРНИП 3 13 6 7 3 3 2 8 1 0 0 0 6 1), с другой стороны, (далее – «Стороны»), составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял согласно договора аренды №1-А/2023 от «15» сентября 2023 г. нежилое помещение № 52 (согласно техническому паспорту) на первом этаже блока теоретических занятий и общественно-бытового блока, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Гарабурды, д. 17 (далее объект), для организации питания обучающихся и работников Арендодателя.

Общая площадь сдаваемого в аренду объекта – 30,0 кв. м.

1. До подписания настоящего Акта приема-передачи Стороны осмотрели объект и установили, что он находится в хорошем состоянии, пригодном для использования в целях указанных в договоре.

2. Стороны претензий друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах.

Арендодатель:
ОГБПОУ «Смоленский строительный колледж»



А.В. Зенкина

М.П.

« _____ » 20__ г.

Арендатор:
ИП Метелица О.А.



М.П.

« _____ » 20__ г.