

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

№ ВД-3-79-15

г. Новосибирск

"01" января 2016 г.

**Государственное автономное образовательное учреждение среднего профессионального образования Новосибирской области «Новосибирский медицинский колледж»** в лице директора Домахиной Светланы Владимировны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и **ООО «Аллегро БП»** в лице директора Оршулевича Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании письма департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 26.11.2015г. № 9003-11/38 «О передаче в аренду нежилых помещений», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение, расположенное на первом этаже помещения уч.корпуса по адресу: г.Новосибирск, ул. Д.Донского, д.23а, именуемое далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь 10,9 кв. м, план и экспликация прилагаются.

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под: производственное помещение пункта питания (буфета).

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя.

Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Самостоятельно согласовать с органами государственного пожарного надзора и органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора возможность использования арендуемого объекта недвижимости по установленному договором виду деятельности.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять требования действующего законодательства и нормативных актов по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности, охране окружающей среды, экологических, санитарно-эпидемиологических, строительных и иных технических норм и правил, правил гражданской обороны и правил поведения при чрезвычайных ситуациях за счет собственных средств. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию пропорционально арендуемой площади.

Нести ответственность за создание безопасных условий труда для своих сотрудников и соблюдения ими всех вышеперечисленных нормативных актов, форм и



инструкций во время нахождения на территории Арендодателя. В случае возникновения несчастных случаев с работниками, контрагентами и посетителями Арендатора на территории Арендатора, а также в арендуемых Помещениях, Арендатор обязан самостоятельно нести ответственность за происшествие и расследовать несчастные случаи с составлением акта.

2.2.3. Возмещать стоимость коммунальных и эксплуатационных расходов, а также расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционально арендуемой площади.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственное-строительный надзор.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений Новосибирской области для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.12. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения.

2.2.13. Не препятствовать представителям товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, осуществляющих управление многоквартирным домом, в котором расположен объект недвижимости, в проведении осмотра, технического обслуживания и ремонта механического, электрического, сантехнического и иного оборудования (инженерных коммуникаций), в том числе в случаях устранения аварийных ситуаций (в случае, если объект недвижимости расположен в многоквартирном доме).

2.3. Арендодатель. Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области вправе проверять объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Арендатор, заключивший договор аренды сроком на один год и более, в течение месяца с момента подписания договора аренды обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации договора аренды. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.

### **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата установлена по результатам проведения оценки (отчет прилагается) по и составляет:



стоимость аренды за 1 кв.м. – **227,0 рублей** (без учета НДС)

за арендуемую площадь 10,9 кв.м на сумму **2474 рубля 30 коп.** в месяц. Арендная плата с учетом НДС 18% составляет **2 919 рублей 67 коп.** в месяц.

3.3. Арендатор вносит ежемесячно на расчетный счет Арендодателя **2 919,67 рублей** в срок до 15 числа текущего месяца.

3.4. Обязательства Арендатора по выплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления суммы арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения договора, период, за который вносится арендная плата.

На время действия договора аренды объекта недвижимости к Арендатору переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3.5. Налоговым агентом является Арендодатель.

3.6. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

а) в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

б) иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

3.7. Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно, заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.4. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пени, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (пункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений Новосибирской области и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего договора), - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

#### **5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 3.6, 5.5, 5.6 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в следующих случаях:

а) передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование



третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

б) использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

в) неиспользования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

г) проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;

д) невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

е) невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений Новосибирской области для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Арендодатель и Арендатор договорились о том, что Арендатор принимает на себя обязательство застраховать в пользу Арендодателя арендуемое помещение в страховой компании на весь срок аренды без отнесения затрат в счет арендной платы.

6.2. В случае прекращения действия договора страхования до окончания арендных отношений, Арендатор несет ответственность за причинение ущерба имуществу и обязан возместить Арендодателю убытки в полном объеме без отнесения затрат за счет арендной платы.

6.3. Выбор страховой компании осуществляется Арендатором самостоятельно.

6.4. Обязательные требования к договору страхования:

а) наличие страховых рисков: пожар, удар молнией, повреждение имущества в результате взрыва, повреждение имущества водой, противоправные действия третьих лиц;

б) отсутствие франшизы.

Страхование осуществляется на основе рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной для целей страхования.

6.5. В случае наступления страхового события, указанного в договоре страхования, и получения страхового возмещения Арендодателем, последний обязуется компенсировать затраты Арендатора по проведению восстановления арендуемого объекта муниципальной недвижимости, указанного в пункте 1.1 договора аренды, в пределах полученной страховой выплаты. Возмещение денежных средств производится на расчетный счет Арендатора при предоставлении документов, подтверждающих затраты и производственные работы.