

Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

д. Агалатово

«01» июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Менеджмент Компания «Управление», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Гурневич Любовь Николаевна, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования "Агалатовская школа искусств" муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (МАУ ДО «Агалатовская школа искусств»)** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Бородкиной Натальи Ефимовны, действующей на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение, именуемое далее Объектом, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Агалатово, д. 160, помещение № 122-133-142, 147-150, 152, 154, 156, 158, 174, 175, 180-186, 121 на втором этаже Торгово-бытового центра, ограниченное на прилагаемом плане красной линией для использования под школу искусств.

1.2. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 1067,8 (тысяча шестьдесят семь целых восемь десятых) квадратных метров.

1.3. Арендуемое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 47-АВ № 109883 от 11.02.2015 года, выдано управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области.

1.4. Договор заключен на срок 11 месяцев и вступает в силу с момента подписания актов сдачи-приемки нежилого помещения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту сдачи-приемки не позднее 5 (пяти) дней с даты поступления платежа, указанного в п. 3.4. Договора.

Указанный Акт прилагается к Договору и является неотъемлемой частью последнего.

2.1.2. В 10-дневный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.3. Осуществлять контроль за использованием Объекта в соответствии с условиями Договора и поддержанием его в надлежащем состоянии.

2.1.4. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт здания, текущий ремонт здания и инженерных сетей (профилактический и непредвиденный) до границ арендуемого помещения.

2.1.5. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.1.6. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным

От Арендодателя _____

От Арендатора _____

Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным соображениям.

2.1.7. Письменно уведомить Арендатора о необходимости освободить Помещение в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), или его ликвидации по градостроительным соображениям с указанием разумного срока освобождения Помещения.

2.1.8. Письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Здания на капитальный ремонт с указанием срока освобождения Помещения, который не может быть меньше 30 (Тридцати) дней

2.1.9. Арендодатель имеет право ежемесячно осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение в соответствии с п. 1.1. Договора.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом.

2.2.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.4. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет и в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.5. Арендатор обязан содержать Помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, Госпожарнадзора, Энергонадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки, нести все расходы, связанные с этим, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил в Помещении. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендованных помещений и мест общего пользования.

2.2.6. Производить за свой счет непредвиденный текущий ремонт Помещения, офисного оборудования, Здания и инженерных сетей, необходимость которого вызвана действиями Арендатора;

2.2.7. 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.

2.2.8. Освободить Помещение в связи с постановкой Здания на капитальный ремонт в соответствии с п.2.1.8. настоящего Договора.

2.2.9. Освободить Помещение в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), или его ликвидации по градостроительным соображениям в соответствии с п.2.1.7. настоящего Договора.

2.2.10. Не осуществлять действий или работ, которые могут причинить ущерб имуществу и неудобство Арендодателю, арендаторам или их посетителям, в т.ч.



Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

использовать любые шумопроизводящие приборы так, чтобы их использование, по крайней мере, не причиняло неудобство кому бы то ни было в Здании.

2.2.11. При необходимости произвести улучшения за свой счет в Помещении Арендатор обязан поставить в известность об этом Арендодателя не позднее 10 (десяти) дней до начала работ. При согласии Арендодателя, но до производства работ стороны составляют и подписывают Акт, по которому данные улучшения признаются отдельными, либо неотделимыми.

При этом все согласования органов СЭС, Госпожарнадзора, Энергонадзора и иных контролирующих органов, необходимые для производства улучшений становятся обязанностью и ложатся на Арендатора.

2.2.12. Арендатор не вправе заключать договоры, следствием которых может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору прав, или переход их к другому лицу, сдавать Помещение в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также указывать адрес, как Помещения, так и Здания в качестве места нахождения в учредительных документах юридического лица, без предварительного разрешения Арендодателя;

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, в согласованные сторонами сроки;

2.2.14. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных п. 2.2.5., 2.2.7. Договора.

2.2.15. Не размещать на наружных стенах Здания, дверях, а также окнах и иных конструктивных элементах Здания объявлений, сообщений или названий рекламного характера без письменного согласия Арендодателя.

2.2.16. Освободить Помещение в течение 3 (трех) дней с момента прекращения настоящего Договора от произведенных отдельных улучшений, оборудования, иного имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в Помещении.

2.2.17. Передать Помещение и ключи от арендуемого Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с момента прекращения настоящего Договора.

2.2.18. Вернуть Помещение Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. В случае существенного ухудшения состояния Помещения Арендатор возмещает Арендодателю расходы на производство косметического ремонта.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Начисление арендной платы производится с даты подписания акта сдачи-приемки Объекта в пользование Арендатора.

В арендную плату включается:

- аренда помещения;
- техническое обслуживание здания;
- коммунальные услуги (за исключением электроэнергии) и вывоз бытового мусора.

От Арендодателя _____

От Арендатора _____ 3

Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

3.1.1. Электроэнергия оплачивается как переменная часть арендной платы, согласно показаниям прибора учета электроэнергии, по установленным тарифам ОАО «Петербургская сбытовая компания» каждый месяц.

3.2. Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем осуществить внесение арендной платы вперед.

3.3. Арендная плата за Объект составляет **306 (триста шесть) рублей 00 копеек** за один квадратный метр арендуемого помещения в месяц.

Общая сумма арендной платы составляет **326 746,8 (триста двадцать шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей 80 копеек**, в т.ч. НДС 20% 54 457,80 рублей.

3.4. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего Договора Арендатор вносит аванс в размере 326 746,8 (триста двадцать шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей 80 копеек, в т.ч. НДС 20% 54 457,80 рублей.

Авансовый платеж является оплатой последнего месяца пребывания Арендатора в арендуемом помещении.

3.5. Арендная плата за текущий месяц выплачивается Арендатором до 10 числа текущего месяца при наличии финансирования Арендатора. Обязательство Арендатора по оплате считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.6. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год, с обязательным уведомлением Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней. Новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в договор аренды. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом.

3.7. При прекращении договора (по окончании срока или досрочно) Арендодатель подводит сальдо расчетов к Договору, результатом которого является двусторонний акт сверки расчетов, фиксирующий наличие или отсутствие задолженности Арендатора.

В случае если сальдо является положительным для Арендатора, Арендодатель возвращает ему соответствующую часть полученной арендной платы.

В случае если сальдо является положительным для Арендодателя, Арендатор в течение 10 (Десяти) дней оплачивает имеющуюся задолженность. В случае просрочки оплаты задолженности, Арендодатель имеет право начислить неустойку в размере, указанном в п.4.2. настоящего Договора.

3.8. В случае просрочки платежа по арендной плате, произведенный Арендатором платеж погашает задолженность по арендной плате за предыдущий период, затем идет на погашение возникшей неустойки (если таковая начислена в рамках настоящего Договора), остаток идет в счет оплаты текущего платежа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. За нарушение сроков, указанных в п. 3.5. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,3 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения Арендатором п.п. 2.2.3., 2.2.5., 2.2.8. настоящего Договора он выплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы.

Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с п. 2.2.17 настоящего Договора начисляются пени в размере 1% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.5. Уплата штрафа (пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по настоящему Договору.

4.6. Арендодатель не отвечает за утрату, недостачу или повреждение имущества (вещей) Арендатора, размещенных им в арендованном помещении.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя во внесудебном порядке при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

5.2.1 При использовании Арендатором Объекта не по указанному в п. 1.1. Договора назначению.

5.2.2 При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект более двух раз подряд по истечении установленного в п. 3.5. Договора срока независимо от ее последующего внесения.

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

5.2.3 При необеспечении Арендатором в соответствии с п. 2.2.13 действующего Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендатора на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.2.4 При сдаче Объекта, как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал другого предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5 В случае если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5. Договора.

5.3 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованиями досрочного расторжения Договора, если Арендатор не устранил существенные недостатки в срок, указанный в соответствующем письменном предупреждении.

5.4 Договор подлежит досрочному расторжению в случае принятия в установленном порядке решения о ликвидации здания в связи с аварийным состоянием его конструкций или по градостроительным соображениям.

5.5 При досрочном расторжении Договора, вызванном несоблюдением Арендатором условий Договора либо отказом Арендатора от исполнения условий Договора при отсутствии вины Арендодателя, Арендатор выплачивает Арендодателю в течение трех дней с даты расторжения Договора арендную плату за срок фактического пользования арендованными помещениями.

5.6 Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае возникновения производственной необходимости использования сданного помещения, предупредив Арендатора в письменной форме за 2 (два) месяца до даты расторжения.

5.7 Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, предупредив Арендодателя в письменной форме, в том числе по средствам телеграфной и факсимильной связи, за 2 (две) недели (четырнадцать календарных дней) до даты расторжения.

От Арендодателя _____

От Арендатора _____

5

Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

5.8 Акт сдачи-приемки помещений от Арендатора Арендодателю подписывается Сторонами только в случае выполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы за срок фактического пользования помещениям в полном объеме.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до «30» апреля 2022 года включительно.

6.2. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за 30 дней до окончания настоящего договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. При наступлении и прекращении указанных в п.7.1. настоящего Договора обстоятельств, сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.

7.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Правами третьих лиц сдаваемый в аренду Объект не обременен.

8.2. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт Объекта производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока аренды при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

8.3. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения, указанного в п. 1.4. срока действия Договора.

8.4. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

От Арендодателя _____

От Арендатора _____ 6

Договор аренды нежилых помещений № 07-11/21А

8.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.7. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.


8.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт сдачи-приемки от «01» июня 2021 г.
2. План арендуемых помещений.

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Арендодатель: ООО «Менеджмент Компания «УПРАВЛЕНИЕ», Ф. Удельный ОАО Банк ВТБ в г. С-Петербурге ИНН 7802877102, КПП 780201001, р/с 40702810280000004289 Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург. БИК 044030704, к/с 30101810200000000704 194156, г. Санкт-Петербург, ул. Новороссийская, д. 26, к. 2, лит. А тел./факс 8(812)670-10-11/670-11-08</p> <p>Контактное лицо: Сердюк Ксения 8 (921) 949-68-29</p> <p>Генеральный директор</p> <p> Гурневич Л.Н.</p>	<p>Арендатор: МАУ ДО «Агалатовская школа искусств» Комитет финансов муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» (МАУ ДО «Агалатовская школа искусств», л/с 30001410011) Номер счета получателя платежа: 03234643416120004500 Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ//УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург БИК: 014106101 Счет № 40102810745370000006 ОКТМО: 41612408 ИНН 4703125610 ОГРН 1124703000025 КПП 470301001 ОКПО 90347428</p> <p>Директор  Бородкина Н.Е.</p>
---	---

От Арендодателя 

От Арендатора  7