

# ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

01.09.2023 года

№ 1

г. Элиста

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа №23 имени Эрдниева П. М.», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Сангаджиевой Полины Николаевны, действующего на основании Устава школы, и Сельскохозяйственный производственный кооператив «Татьяна», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя Кооператива Попывановой Татьяны Дмитриевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании Постановления Администрации города Элисты Республики Калмыкия от 28.08.2023 года № 1559, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель передает во временное пользование, а Арендатор принимает нежилые муниципальные помещения, (кухонный очаг) и оборудования школьной столовой в количестве 11 единиц, расположенные по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Волгоградская, д. 59 А, столовая МБОУ «СОШ №23 им. Эрдниева П. М.», общей площадью 119,50 кв.м., именуемое в дальнейшем «Помещение», для организации школьного питания.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору помещение по акту приема-передачи. Акт приема-передачи нежилого помещения подписывается Арендодателем и Арендатором. Указанный акт прилагается к Договору (Приложение №1) и является неотъемлемой частью последнего;

2.1.2. При постановке здания на длительный капитальный ремонт или его сносе по градостроительным соображениям, за 15 дней до начала работ уведомить об этом Арендатора;

2.1.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения помещения, а также его ремонта и переоборудования;

2.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего договора.

2.1.5. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению;

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещение по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.2.2. Согласовать вид деятельности в арендуемом помещении для его начала с соответствующими органами;

2.2.3. Использовать помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.2.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость в ИФНС РФ;

2.2.5. Поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии, за свой счет, своими силами и материалами производить текущий косметический ремонт. Исключительно по письменному разрешению Арендодателя производить капитальный ремонт арендуемого помещения.

2.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в помещении;

2.2.7. Не производить в помещении без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования;

2.2.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемым Арендодателем.

2.2.9. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным

соображениям, в сроки, определенные в уведомлении Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - немедленно, по требованию штаба ГО.

2.2.10. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения;

2.2.11. Заключить в течение десяти дней с даты вступления в силу Договора договор с иными организациями на обслуживание арендуемого помещения и снабжение их энергетическими и другими ресурсами.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя;

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;

2.2.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении;

2.2.15. Передать помещение при его освобождении по акту в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями;

2.2.16. Выполнять в установленный срок указания Арендодателя и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого помещения;

2.2.17. Страхование принятого в аренду нежилого помещения в течение всего срока действия договора аренды (от момента принятия его от арендодателя и до момента сдачи помещения последнему) осуществляет Арендатор;

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

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

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю арендную плату за 3 года за пользование помещением, которая устанавливается в размере - **235 580,00 руб. (двести тридцать пять тысяч пятьсот восемьдесят рублей 00 коп.) в год, без НДС.**

Ежемесячный платеж за пользование арендованным Помещением составляет 23 558,00 рублей (Двадцать три тысячи пятьсот пятьдесят восемь рублей 00 коп.), без НДС.

Срок оплаты арендной платы – ежемесячно, авансом, не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца, на основании счета, выставленного Арендодателем, путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя.

**Реквизиты Арендодателя:**

**ИНН 0814138488 КПП 081601001 ОГРН 1060814074243**

**УФК по РК (МБОУ «СОШ №23 им. Эрдниева П. М.» л/с: 21056Ц28620)**

**к/сч 03234643857010000500**

**ЕКС 40102810245370000072**

**В Отделение-НБ Республика Калмыкия Банка России/УФК по Республике Калмыкия**

**БИК 018580010**

**КБК 000000000000000000120 для перечисления арендной платы без учета НДС**

В случае, если законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренной в п.3.1 Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

3.2. При изменении базовой ставки, корректирующих коэффициентов размера арендной платы за нежилые помещения Арендодатель вправе в изменить размер арендной платы в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендатора. Указанное уведомление должно быть произведено таким образом, чтобы Арендатор ознакомился или имел возможность ознакомиться с ним в разумный

срок до наступления соответствующего платежа. Изменение размера арендной платы в установленном органами местного самоуправления порядке и сроки являются обязательными для сторон и оформляются дополнительным соглашением к Договору.

3.3. Арендная плата по договору может быть перечислена авансом за весь срок аренды.

3.4. Арендная плата за арендуемое помещение не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено данное помещение.

3.5. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает также следующие относящиеся к арендуемому помещению расходы по электроэнергии, размеры, сроки и порядок оплаты которых устанавливаются договорами, заключенными с соответствующими службами.

3.6. Все платежи по договору должны производиться деньгами в валюте Российской Федерации.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае просрочки платежа арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на день уплаты пени.

4.2. В случае не освобождения Арендатором занимаемого помещения в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату за время пребывания в помещении и штраф в размере 0,5% годовой суммы арендной платы, за каждый день пребывания.

#### **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору после прекращения Договора при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы.

#### **6. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон, кроме случая предусмотренного п. 3.2. Договора;

6.2. Если стороны договора не достигли согласия о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий договора), по требованию заинтересованной стороны договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда.

6.3. Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора;

6.4. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон;

#### **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой срок по соглашению Сторон.

7.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначением помещения либо с неоднократными нарушениями;
- умышленно ухудшает состояние имущества;
- невнесения арендной платы в полном размере;
- в течение двух рабочих дней не обеспечивает беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Балансодержателя в помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;
- сдает арендуемое помещение иным лицам, как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя;
- не освоил (не занял) предоставленное помещение в течение 1 месяца;

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства за 15 дней с момента направления предупреждения.

7.3. В соответствии с пунктом 3 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора и расторгнуть договор во внесудебном порядке, в случае однократного не внесения Арендатором арендной платы в установленный договором срок, договор считается соответственно расторгнутым.

7.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени.

7.5. Арендатор обязан освободить занимаемое помещение, сдав помещение по акту приема-передачи Арендодателю;

7.6. Досрочное прекращение Договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

## 8. СРОК И ПРОДЛЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор действует с **01.09.2023** года, указанная дата является датой вступления Договора в силу по **30.06. 2024** года. По истечении срока действия настоящего договора права и обязательства сторон прекращаются.

8.2. При продлении на новый срок или досрочном прекращении договора его условия могут быть изменены по соглашению сторон.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами;

9.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в суд, в порядке установленном действующим законодательством.

9.3. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### «АРЕНДОДАТЕЛЬ»

МБОУ «СОШ № 23 им. Эрдниева П. М.»  
РК, г. Элиста, ул. Волгоградская, 59А  
ИНН 0814138488 КПП 081601001  
к/сч 03234643857010000500  
ЕКС 40102810245370000072  
В Отделение-НБ Республика Калмыкия  
Банка России//УФК по Республике  
Калмыкия  
УФК по РК (МБОУ «СОШ №23 им.  
Эрдниева П. М.» л/с: 21056Ц28620)  
БИК 018580010 Тел: 3-08-61



подпись

Сангаджиева П.Н.  
расшифровка подписи

### «АРЕНДАТОР»

СПК «Татьяна»  
РК г.Элиста ул. Волгоградская, д. 59  
ИНН 0809002731  
р/с 40702810607500102445  
в Ростовский РФ АО «Россельхозбанк» в  
г.Элиста  
к/с 30101810800000000211  
БИК 046015211  
телефон:



подпись

Попыванова Т.Д.  
расшифровка подписи

Акт  
приема-передачи нежилого помещения

01.09.2023 года

г.Элиста

Настоящий акт составлен на основании договора аренды №1 от 01.09.2023 года нежилого помещения, заключенного между МБОУ «СОШ №23 им. Эрдниева П. М.», в лице директора Сангаджиевой П.Н. и СПК «Татьяна», в лице председателя Попывановой Т.Д., при участии представителей:

Арендодателя: директор МБОУ «СОШ №23» г. Элисты Сангаджиевой П.Н.,

Заместитель директора по АХЧ Бадма-Халгаева Н.Г.

Арендатора: Председатель СПК «Татьяна» Попыванова Т.Д.

Заведующая производством СПК «Татьяна» Хальченко М.В.

был произведен осмотр нежилого помещения (кухонный очаг), общей площадью **119,50 кв.м.**, расположенного по адресу: 358005 РК, г.Элиста, ул. Волгоградская, 59А, столовая МБОУ «СОШ №23 им. Эрдниева П. М.».

В результате осмотра установлено:

1. **Фундамент: железобетонный;**
2. **Стены и их наружная отделка: панельные;**
3. **Перегородки: смешанные;**
3. **Перекрытия (чердачные, междуэтажные, надподвальные): междуэтажное;**
4. **Полы: бетонные;**
5. **Проемы (оконные, дверные): дверные простые, оконные створчатые**
6. **Внутренняя отделка: побелка, покраска;**
7. **Санитарное и электротехническое оборудование:**  
отопление: **имеется;**  
водопровод: **имеется;**  
канализация: **имеется;**  
электроснабжение: **имеется;**  
горячее снабжение: **отсутствует**  
вентиляция: **естественная**
8. **Прочие работы**

Оборудование

№ п/п	ОС	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Количество
1	Мармит для первых блюд 2-х комфорочный МЭ-2К-11/7	1900601	28.06.2012	1
	Мармит для вторых блюд 3-х комфорочный МЭВ-11/7	1900602	28.06.2012	1
	Плита электрическая без жарочного шкафа ПЭ-4ПМ	1900603	28.06.2012	1
	Производственный стол для сырой	1900605	28.06.2012	1

и готовой продукции (разделочный СР-2/1140)			
Электромясорубка ТМ-32М	1900615	05.07.2012	1
Шкаф жарочный трехсекционный ШЭ-ЗЖ	1900616	05.07.2012	1
Тестомес на 60л. МТМ-65МНА	1900775	03.10.2012	1
Тестомес	1381006	01.09.1992	1
Шкаф Жарочный	1381240	01.11.1993	1
Электро-нагревательный прибор			
Холодильник КШ-120	1381005	01.08.1992	1
Холодильник НОРД	1060145	21.05.2007	1

Подписи сторон:

Сдал:

Арендодатель:  Сангаджиева П.Н.



Принял:

Арендатор:  Попыванова Т.Д.

