Договор

аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным бюджетным учреждением

«Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 140 с углублённым изучением отдельных предметов»

г. Екатеринбург « 31 » мая 2011г.

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 140 с углублённым изучением отдельных предметов» в лице директора Журавлёвой Александры Викторовны, действующий на основании Устава, (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного образования детей Центр развития «Зайка», в лице директора Гутман Татьяны Анатольевны, действующий на основании Устава, (далее – Арендатор), с другой стороны (далее – стороны), заключили настоящий Договор аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным бюджетным учреждением «МБОУ СОШ №140» на праве оперативного управления (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет в аренду муниципальное недвижимое имущество (помещения первого этажа №71-72 общей площадью 74,4 кв.м. согласно техническому паспорту, составленному ЕМУП «БТИ» по состоянию на 23.01.2002) расположенное по адресу: г. Екатеринбург, проезд Решетникова, дом № 10, кабинет № 14, принадлежащее ему на праве оперативного управления (Свидетельство о государственной регистрации права серия 66АГ №032013 от 02.10.2007г.), а Арендатор принимает его на условиях настоящего договора для проведения занятий с дошкольниками. С режимом занятий: с понедельника по пятницу с 16.00-20.00 часов;

1.2. Договор заключён на основании с пунктом 1.6 статьи 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Объект считается переданным с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Перечень муниципального имущества, составляющего Объект, не может быть изменен или дополнен, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 7.2 Договора.

1.3. Все услуги, которые оказываются для МБОУ СОШ № 140 сторонними организациями, распространяются и на Арендатора.

1.4. В летние каникулы в период с 01 июня до 31 августа Арендатор не ведёт свою деятельность.

1.5. Договор заключён на **неопределённый срок**.

2. Права сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и Договором.

2.1.2. Проводить проверку наличия имущества, составляющего Объект, и переданного в аренду, его состояния, осуществлять учет и проверку исполнения условий Договора Арендатором, контролировать использование имущества, составляющего Объект.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и Договором.

3. Обязанности сторон

3.1 Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Объект в соответствии с условиями Договора по акту приема-передачи.

3.1.2. В случае прекращения действия Договора на любых законных основаниях, в течение 15-ти дней после прекращения действия Договора принять Объект от Арендатора по акту приема-передачи свободным от имущества, принадлежащего Арендатору.

3.1.3. В письменной форме доводить до сведения Арендатора изменения своего наименования, места нахождения, изменения условий и порядка расчета арендной платы за пользование Объектом, установленные в муниципальном образовании «город Екатеринбург».

3.1.4. Не менее чем за три месяца письменно уведомлять Арендатора о расторжении Договора и передаче Объекта Арендодателю, в связи со сносом здания в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации. Немедленно уведомлять Арендатора о необходимости расторгнуть Договор, передать Объект Арендодателю, в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части).

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять от Арендодателя Объект в соответствии с условиями Договора по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

3.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние, противопожарный режим недвижимого имущества, составляющего Объект, и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами содержания, обеспечения чистоты и благоустройства территорий городов и населенных пунктов, действующими в Свердловской области.

3.2.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

3.2.5. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания, строения, сооружения (или его части), постановкой здания, строения, сооружения на капитальный ремонт или при его сносе в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий – в течение 8–10 часов по требованию органов ГО и ЧС.

3.2.6. Немедленно (не позднее чем через 2 часа после того, как Арендатор узнал или должен был узнать) извещать Арендодателя, а также организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных коммуникаций, о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

3.2.7. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к имуществу, составляющему Объект, для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора – по предварительному согласованию.

3.2.8. В случае прекращения Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение трёх месяцев после прекращения действия Договора передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи. При этом Арендатор обязан вернуть Объект - недвижимое имущество с исправно работающими инженерным и электрическими сетями, коммуникациями и оборудованием, расположенными в нем.

3.2.9. При намерении досрочно расторгнуть Договор и освободить Объект письменно сообщить об этом намерении Арендодателю не позднее, чем за три месяца до расторжения Договора.

3.2.10. При своей реорганизации, ликвидации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также при лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

3.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ к недвижимому имуществу, составляющему Объект, представителям организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания, строения, сооружения и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, сетей, коммуникаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Арендная плата за переданный по Договору Объект устанавливается за соответствующий платежный период согласно расчету.

Арендная плата за пользование недвижимым имуществом, составляющим Объект, производится в соответствии с пунктом 4 Главы 1 Положения «Об особенностях передачи в аренду имущества, закреплённого за муниципальными бюджетными учреждениями на праве оперативного управления», утверждённым Решением Екатеринбургской городской Думы от 11.03.2008 № 20\55.

Стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом движимого и (или) недвижимого имущества, составляющего Объект, а также общего имущества здания, строения, сооружения, в котором расположено нежилое помещение, составляющее Объект, не включаются в состав арендной платы.

4.2. Изменения размера арендной платы в связи с изменением (по решению уполномоченных органов местного самоуправления) базовой ставки или корректировочных коэффициентов к ней являются обязательными для сторон (без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения к Договору).

4.3. Арендатор перечисляет арендную плату авансом до десятого числа месяца, предшествующего расчетному.

Налог на добавленную стоимость и иные налоги Арендатор исчисляет и уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

4.4. При изменении размера арендной платы в соответствии с пунктом 4.2. Договора Арендатор обязан внести арендную плату либо доплату за предыдущий период по измененному расчету в течение десяти дней с момента отправки (вручения) расчета Арендатору.

4.5. Расчет направляется Арендатору по адресу, указанному в разделе 10 Договора. Обязательство Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненным в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

4.6. При наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды, поступающие по Договору платежи, засчитываются, прежде всего, в счет погашения долга (если иное не указано в платежных документах).

5. Ответственность сторон

5.1. В случае причинения убытков Объекту Арендатор обязан возместить убытки в полном объеме.

5.2. В случае нарушения подпунктов. 3.2.4, 4.3. Договора Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 процента от неоплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки установленного платежного периода.

5.3. В случае не исполнения Арендатором обязательства по возврату имущества, составляющего Объект, в сроки, предусмотренные Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату и пени в размере 0,5 процента от суммы арендной платы за месяц за каждый день пользования соответственно недвижимым и (или) движимым имуществом после прекращения действия Договора.

6. Особые условия

6.1. Предоставление в аренду недвижимого имущества, составляющего Объект, не влечет за собой право Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному недвижимому имуществу прилегающую территорию.

При нарушении данного условия Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Недостатки Объекта перечислены в акте приёма-передачи. Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были оговорены Сторонами при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта, при заключении Договора или передаче Объекта.

6.3. Улучшения Объекта, произведенные Арендатором, являются собственностью муниципального образования «город Екатеринбург». Арендатор не имеет право на возмещение стоимости этих улучшений.

7. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

7.1. Договор может быть прекращен:

- по соглашению сторон;
- в случае одностороннего отказа стороны по основаниям, предусмотренным законодательством и Договором;
- по требованию одной из сторон по решению суда.

7.2. Арендатор не вправе изменять условия Договора в одностороннем порядке, в том числе, условия Договора о предмете.

Предмет Договора (Объект) не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора, за исключением случаев изменения площади, номеров помещений, произошедших в результате уточнений технических характеристик в результате инвентаризации, либо в связи с капитальным ремонтом, перепланировкой, реконструкцией, произведенными в установленном порядке или списанием движимого имущества.

Изменение технических характеристик Объекта является основанием для оформления дополнительного соглашения к Договору, в том числе – для перерасчета арендной платы.

7.3. По требованию Арендодателя по решению суда Договор может быть досрочно прекращен в случаях, когда Арендатор:

- пользуется имуществом, составляющим Объект, с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество, составляющее Объект;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит текущий ремонт имущества, составляющего Объект в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре, – в разумные сроки;
- не выполняет требования пункта 3.2.10 Договора;

7.4. Договор расторгается в порядке, предусмотренном пунктом 3.1.4. Договора при сносе в соответствии с градостроительным законодательством здания, строения, сооружения, переданного в аренду или в котором находится нежилое помещение, переданное в аренду в соответствии с Договором.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут:

- по решению суда, вступившему в законную силу;
- по соглашению сторон;
- по основаниям, предусмотренным Договором;
- в случае одностороннего отказа стороны, при условии наличия письменного уведомления другой стороны за один месяц.

7.6. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются в течение 30 дней сторонами и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного в пункте 4.2 Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложения к Договору

9.1. Неотъемлемыми частями Договора являются:
- акт приёма-передачи Объекта
- расчёт арендной платы, коммунальные и эксплутационные расходы

10. Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	**АРЕНДАТОР**
МБОУ СОШ № 140: 620147, г. Екатеринбург, проезд Решетникова, 10 Расчётный счёт 407 038 105 0000 300 0001 л\сч. 19270410056 ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбурга ИНН 6661058674 КПП 666101001 БИК 046577001 УФК по Свердловской области (ФБУ г. Екатеринбург)	НОЧУ ДОД Центр развития «Зайка» 620034, г. Екатеринбург, ул. Готвальда 15-175 ИНН\КПП 6658380024\665801001 ОГРН 1116600000945
Арендодатель Директор _____ /Журавлёва А.В./	Арендатор Директор _____ /Гутман Т.А./