

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ДЛЯ ДЕТЕЙ**

г. Иркутск

« сентябрь » 2024 г.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Иркутска детский сад № 101 (МБДОУ г. Иркутска детский сад № 101), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующего Усольцевой Натальи Васильевны, действующего на основании Устава и

Частное учреждение дополнительного образования «Центр А-Я» (ЧУДО «Центр А-Я») именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Корниловой Ирины Александровны, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Заключением экспертной комиссии от «___» _____ 2024 г. №_____, руководствуясь п. 4 ч.1 ст. 17.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 4 Федерального закона № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное возмездное владение и пользование муниципальное нежилое помещение, принадлежащее Арендодателю на праве оперативного управления, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д. 67, площадью 71,90 кв. м., номер на поэтажном плане 82, 1-ый этаж, отраженное в техническом паспорте здания МБДОУ г. Иркутска детского сада № 101 (далее по тексту «Объект»).

Характеристика Объекта: музыкальный зал.

1.2. Целевое использование Объекта: ведение дополнительной образовательной деятельности с дошкольниками – занятия английским языком, занятия хореографией.

1.3. Настоящий Договор действует с «01» сентября 2024 г. по «31» мая 2025 г.

1.4. Перепланировка и (или) переустройство Объекта возможны при условии их согласования с Арендодателем с соблюдением требований законодательства РФ.

1.5. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются его собственностью. Неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.6. Убытки в случае гибели или порчи имущества Арендатора, находящегося в Объекте, Арендатор несет лично.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Арендатор.

1.8. Объект не обременен правами третьих лиц.

1.9. Рыночная стоимость Объекта составляет 4 040 000 (Четыре миллиона сорок тысяч) руб., на основании Отчета № 1684/1 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения № 82, общей площадью 71,90 м², расположенного на 1 этаже в здании детского сада № 101 по адресу: г. Иркутск, улица ул. Карла Либкнехта, д. 67 и рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды нежилым помещением от 27.05.2024 (далее - Отчет № 1684/1 от 27.05.2024)

1.10. Настоящим Договором устанавливается запрет Арендатору на сдачу в субаренду Объекта, на передачу Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему Договору другим лицам, на предоставление Объекта в безвозмездное пользование, на залог арендных прав.

1.11. Пролонгация настоящего Договора не предусматривается.

1.12. Арендатор по истечении срока Договора не имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок.

1.13. Площадь земельного участка, занятого Объектом и необходимого для использования составляет 237,76 кв. м.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Объект со всеми его принадлежностями и земельным участком, занятым Объектом и необходимым для его использования, Арендатору по передаточному акту (Приложение № 2 к настоящему Договору) в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.2. Принять Объект от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (его расторжения, прекращения). Оформить передаточный акт совместно с представителем Арендатора, в котором фиксируется санитарно-техническое состояние Объекта. В случае

возврата Объекта в ненадлежащем санитарно-техническом состоянии, составить смету на восстановление Объекта, с предъявлением ее Арендатору.

2.1.3. Осуществлять контроль за состоянием и использованием Объекта, за выполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, фиксировать результаты проверок соответствующим актом, составленным как совместно с Арендатором, так и в одностороннем порядке в случае отсутствия Арендатора при осуществлении контроля.

В случае несогласия с выводами, отраженными Арендодателем в акте проверки, Арендатор делает об этом отметку с указанием соответствующих причин и обстоятельств. Отказ Арендатора от подписи на акте проверки подтверждает факт ненадлежащего исполнения или неисполнения условий настоящего Договора, отраженный в акте проверки.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных подпунктом 6.2.2 пункта 6.2 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, путем направления Арендатору извещения заказным письмом с уведомлением о вручении о принятом решении и требовании освободить Объект.

По истечении 30 дней с момента направления соответствующего извещения Арендодателем настоящий Договор считается расторгнутым.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять Объект в порядке, установленном подпунктом 2.1.1 пункта 2.1 настоящего Договора.

2.3.2. Содержать Объект в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

2.3.3. Своевременно перечислять арендную плату и плату за пользование земельным участком, занятым Объектом и необходимым для его использования в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.3.4. В течение 10-ти дней с момента заключения настоящего Договора заключить с Арендодателем Договор о компенсации арендатором расходов по оплате коммунальных услуг и эксплуатационных услуг по содержанию сданного в аренду помещения (на все виды коммунального обслуживания с учетом мест общего пользования, транспортировании твердых коммунальных отходов (ТКО), аварийно-техническом обслуживании здания).

2.3.5. Использовать Объект исключительно по целевому назначению в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Договора.

2.3.6. Обеспечить доступ Арендодателя на Объект для осуществления контроля за соблюдением и исполнением условий настоящего Договора, а также для проведения осмотров состояния Объекта.

2.3.7. Сообщать письменно Арендодателю о дате и времени предстоящего возврата Объекта не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты возврата Объекта.

Досрочное (без письменного сообщения Арендодателю или ранее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты освобождения Объекта) освобождение Объекта Арендатором не является основанием для прекращения обязательств по внесению арендной платы.

2.3.8. Возвратить Объект со всеми принадлежностями Арендодателю в течении 10 дней с момента окончания срока действия настоящего Договора (его расторжения, прекращения). Оформить совместно с представителем Арендодателя передаточный акт, в котором фиксируется санитарно-техническое состояние Объекта.

2.3.9. Если арендуемый Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер пришел в ненадлежащее санитарно-техническое состояние, Арендатор восстанавливает его своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке, в месячный срок.

2.3.10. В случае самовольного проведения Арендатором или иными лицами работ, указанных в пункте 1.4 настоящего Договора, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные им убытки в сумме и срок, установленный Арендодателем.

В случае возведения Арендатором или иными лицами самовольных построек на земельном участке, необходимом для использования Объекта, Арендатор производит снос данных построек за свой счет либо возмещает Арендодателю стоимость затрат по их сносу.

2.3.11. Сообщать письменно Арендодателю об изменении фактического местонахождения, наименования, банковских реквизитов в 10-дневный срок с момента совершения указанных изменений, а в случае проведения реорганизации и ликвидации - в 10-дневный срок с момента принятия соответствующих решений. В случае проведения реорганизации представить копии учредительных документов.

2.3.12. Без согласия Арендодателя:

- не сдавать Объект или его часть в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование;

- не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем);
- не отдавать свои права и обязанности по настоящему Договору в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (в частности, по договору простого товарищества) или паевого взноса в производственный кооператив;
- не совершать иные действия в отношении Объекта или его части, в результате которых Объектом или его частью будут владеть и (или) пользоваться третьи лица.

2.3.13. Осуществлять деятельность в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами СП 3.1/2.4 3598-20 «Санитарно-эпидемиологические требования, к устройству содержанию и организации работы образовательных организаций и других объектов социальной инфраструктуры для детей и молодежи в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19)», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 июня 2020 года №16.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. За пользование Объектом Арендатор уплачивает арендную плату. Помимо арендной платы Арендатор уплачивает плату за пользование земельным участком, занятым Объектом и необходимым для его использования.

3.1.1. Рыночная стоимость размера арендной платы за Объект составляет 617 рублей за 1 час, на основании Отчета № 1684/1 от 27.05.2024.

Рыночная стоимость размера платы за использование земельного участка, занятого Объектом и необходимого для его использования, составляет 11 рублей в час на основании Отчета № 1684/1 от 27.05.2024.

3.1.2. Расчет арендной платы и платы за пользование земельным участком, занятым Объектом и необходимым для его использования, произведенный на основании Отчета № 1684/1 от 27.05.2024 приведен в Приложении № 4 и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Платежи, указанные в пп. 3.1.1. настоящего Договора должны перечисляться Арендатором ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца.

Если Договор заключен после 5-го числа месяца, первый платеж за аренду Объекта должен быть перечислен не позднее 3-х дней с момента заключения настоящего Договора.

Платежи третьих лиц за Арендатора допускаются, если исполнение обязательств по внесению платежей возложено Арендатором на третье лицо.

3.3. В платежном поручении по оплате арендной платы по Договору аренды Объекта и платы за пользование земельным участком в строке «Назначение платежа» Арендатор должен указать: «за аренду помещения (либо штрафные санкции, либо пени) и за пользование земельным участком по адресу: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д. 67, согласно Договору № _____ за _____ (наименование месяца)».

3.4. Плата за пользование земельным участком изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в каждом случае изменения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, кадастровой стоимости земельного участка, ставок земельного налога на основании нормативных правовых актов Российской Федерации, Иркутской области, органов местного самоуправления города Иркутска.

Об изменении размера платы за пользование земельным участком Арендодатель уведомляет Арендатора путем направления заказным письмом с уведомлением или путем вручения под роспись уполномоченному лицу Арендатора извещения.

Если Арендатор не желает продолжения договорных отношений в связи с изменением размера платы за пользование земельным участком, предусмотренной настоящим Договором, он должен направить Арендодателю, в течение 15 дней с момента получения письменного извещения Арендодателя, уведомление о расторжении настоящего Договора и возвращении Объекта.

В случае если от Арендатора не поступило уведомление о расторжении настоящего Договора и возврате Объекта, изменения размера платы за пользование земельным участком считаются внесенными в настоящий Договор с 1 января текущего года.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных настоящим Договором, в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных подпунктом 2.3.3 пункта 2.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от невнесенной суммы арендной платы за каждый день просрочки до момента полного исполнения обязательств в месячный срок с момента получения соответствующего

письменного требования Арендодателя.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных подпунктами 2.3.4, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9-2.3.11, 2.3.13 пункта 2.3. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от суммы годовой арендной платы в месячный срок с момента получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных пунктом 1.4, подпунктами 2.3.5, 2.3.6, 2.3.12 пункта 2.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы в месячный срок с момента получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Расписание порядка предоставления аренды на срок с 01.09.2024 по 31.05.2025:
Количество часов: Сентябрь 2024г. – 20 часов, Октябрь 2024г. – 25 часов 00 минут, Ноябрь 2024г. – 20 часов, Декабрь 2024г. – 20 часов, Январь 2025г. – 17 часов 30 минут, Февраль 2025г. – 20 часов, Март 2025г. – 20 часов, Апрель 2025г. – 22 часа 30 минут, Май 2025г. – 20 часов.
ИТОГО за весь период: 185 часов 00 минут.

Расписание занятий:

Вторник, четверг:

17.30 - 17.50 часов - сбор детей с прогулки, сопровождение на занятие;
17.50 - 18.20 часов – занятие по английскому языку;
18.20 – 18.30 часов - сопровождение детей в группу после занятия,
18.30 – 18.45 - проветривание, уборка, санитарная обработка
18.45 – 19.00 - сбор детей из группы, сопровождение на занятие;
19.00 – 19.30 – занятие по хореографии;
19.30 – 19.40 - сопровождение детей в группу после занятия,
19.40 – 20.00 - проветривание, уборка, санитарная обработка.

Всего 5 часов в неделю.

5.2. Влажная уборка с применением дезинфицирующих средств, проветривание, санитарная обработка; сбор детей с прогулки, переодевание, сопровождение на занятие; сопровождение детей в группу после занятия, переодевание, сопровождение детей на прогулку осуществляется силами и средствами Арендатора, за счет Арендатора.

5.3. При проведении занятий Арендатор обеспечивает групповую изоляцию групповой ячейки, с целью минимизации контактов воспитанников.

5.4. Количество занимающихся детей у Арендатора 35 человек.

5.5. Арендатор в установленном порядке зарегистрирован на региональном информационном ресурсе «Навигатор дополнительного образования» (Навигатор) <https://p38.навигатор.дети> и разместил реализуемую программу дополнительного образования.

5.6. Дети посещающие занятия, проводимые Арендатором должны быть зарегистрированы в установленном порядке на региональном информационном ресурсе «Навигатор дополнительного образования» (Навигатор) <https://p38.навигатор.дети>. Запись детей на занятия по реализуемой Арендатором программе дополнительного образования, осуществляется только через Навигатор. Проведение занятий с детьми, не зарегистрированными и не записанными на программу дополнительного образования Навигатор, не допускается.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами, а в случае обязательной государственной регистрации настоящего Договора – с момента государственной регистрации Договора в установленном законодательством порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных действующим законодательством, а также:

- если Арендатор использует Объект не по целевому назначению или его не использует;
- если Арендатор неоднократно (более 2-х раз подряд) нарушает обязательства по своевременному внесению арендной платы и платы за пользование земельным участком, занятым Объектом и необходимым для его использования;
- если Арендатор не исполняет или не надлежаще исполняет условия Договора, предусмотренные пунктом 1.4, подпунктами 2.3.2, 2.3.3, 2.3.5, 2.3.12, 2.3.13 пункта 2.3 настоящего Договора.

6.2.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут судом досрочно в случаях, установленных законодательством РФ.

6.3. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям настоящего Договора (изменение арендной платы, иных условий Договора) при направлении ему корреспонденции (расчета арендной платы, уведомления о расторжении настоящего Договора, предупреждений и другое) заказным письмом с уведомлением на почтовый адрес Арендатора, указанный в разделе 8 настоящего Договора, либо вручении корреспонденции Арендатору или его представителю под роспись.

В случае неполучения Арендатором корреспонденции и возврата ее с почтового отделения связи с пометкой «организация выбыла» и т.п. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям настоящего Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, в одном экземпляре – для Арендатора и для Арендодателя.

7.2. Все оформляемые в соответствии с настоящим Договором изменения, дополнительные соглашения составляются в 2-х экземплярах, подписываемых Арендодателем и Арендатором, и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

7.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

7.4. Все споры или разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему Договору, и в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

1. Приложение № 1 - Отчет № 1684/1 от 27.05. 2024.
2. Приложение № 2 - Передаточный акт.
3. Приложение № 3 - Заключение об оценке последствий заключения договора об аренде муниципального нежилого помещения.
4. Приложение № 4 - Расчет арендной платы и платы за пользование земельным участком, занятым Объектом и необходимым для его использования.
5. Приложение №5 - Выкопировка из технического паспорта.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

ЧУДО «ЦЕНТР А-Я»

Юридический адрес: г. Иркутск,
ул. Донская, д. 24/4, оф. 2,
Адрес нахождения (фактический)
и почтовый адрес:
664020, г. Иркутск, ул. Мира, д. 116
8 (3952) 64-88-65,
сот. 89247121908
ИНН 3811076246
КПП 380801001
р/с 40703810718350001223
в БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 042520607
ОКТМО 26701000
К/с 30101810900000000607
e-mail: centraya.irk@mail.ru

Директор

/И. А. Корнилова/
М.п. « Сентябрь 2024 г.

Арендодатель:

МБДОУ г. Иркутска детский сад № 101

Юридический адрес: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 67
Почтовый адрес: г. Иркутск ул. Карла Либкнехта, 67
Телефон: 8 3952-22-46-00
ИНН 3808050135/ КПП 381101001
Р/сч 40102810145370000026
УФК по Иркутской области (Департамент
финансов комитета по бюджетной политике
и финансам администрации города Иркутска)
ИНН/КПП 3808193119/380801001
Отделение Иркутск/УФК по Иркутской области
г. Иркутск
БИК 012520101
Казначейский счет № 03234643257010003400
л/с 21902230201

Заведующий

М.п. « Сентябрь 2024 г. /Н.В. Усольцева/



ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ:

Главный юрисконсульт

МКУ Централизованная бухгалтерия № 1г. Иркутска



Е.А. Бессонова

18.06.2024

И.о главного бухгалтера

МКУ Централизованная бухгалтерия № 1г. Иркутска



Е.В. Киселёва

20.06.2024