

ДОГОВОР № ДС-09/2019
аренды нежилых помещений

г. Санкт-Петербург

«01» сентября 2019г.

Индивидуальный предприниматель Кирпота Олег Алексеевич, действующий на основании Свидетельства 78 № 008730666 от 26.11.2012г., в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Частное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад «Крошка» (ЧДОУ «ДС «Крошка»), в лице директора Эснер Елены Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование (аренду) часть нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект, д. 10, лит. А, пом. 8Н, общей площадью 256,32 кв.м. для размещения: Частного дошкольного образовательного учреждения, а Арендатор обязуется принять помещение и производить оплату в порядке, предусмотренном в разделе 3 настоящего договора.

1.2. Целевое использование помещения: размещение Частного дошкольного образовательного учреждения.

1.3. Указанное в п.1.1. помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права серия 78-А Ж 839970, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, дата выдачи 31.01.2013).

1.4. Передача помещения Арендатору осуществляется Арендодателем по акту приема-передачи нежилых помещений в аренду, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (далее по тексту – «акт»).

1.5. Срок аренды по настоящему договору: с «01» сентября 2019 года по «31» июля 2020 года.

Срок аренды по договору начинает течь с момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения, указанного в п. 1.1, обеими Сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать технически исправное помещение Арендатору по акту не позднее «01» сентября 2019 года.

Обязательство Арендодателя по передаче помещения в аренду считается исполненным в момент подписания акта.

2.1.2. Обеспечить сотрудникам и клиентам Арендатора доступ в помещение по условиям, установленного Арендодателем образца.

2.1.3. Своевременно производить текущий капитальный ремонт помещения в соответствии с правовыми нормами Законодательства, касающегося обязанностей собственников помещений.

2.1.4. Использовать переданные Арендатором в соответствии с п.2.3.18. настоящего договора экземпляры ключей от помещения только в целях предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций (пожар, возгорание и т.п.) и устранения их последствий.

2.1.5. Обеспечить Арендатора возможностью использовать имеющиеся на Объекте элементы благоустройства и обеспечения (электроэнергия, вода, канализация, отопление, коммунальное обслуживание, услуги связи) в пределах общих отпущенных Арендодателю лимитов потребления, в соответствии с имеющимися у Арендодателя договорами с организациями, предоставляющими эти услуги, по существующим в момент заключения Договора инженерным трассам.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. В случае необходимости устанавливать лимит потребления Арендатором электроэнергии.

2.2.2. Приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в помещение (с одновременным прекращением подачи электрической энергии) в случае, когда Арендатор по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату, до момента погашения задолженности по арендной плате в полном объеме.

2.2.3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему договору, производить удержание вещей Арендатора в порядке, предусмотренном п.1 ст.359 ГК РФ, до момента исполнения Арендатором обязательств в полном объеме.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять помещение от Арендодателя по акту не позднее «01» сентября 2019 года.

2.3.2. Производить расчеты по арендной плате на условиях и в сроки, установленные в дополнительных соглашениях к настоящему договору.

2.3.3. Содержать в надлежащем порядке помещение, прилегающую территорию (фасад здания, территорию по периметру Объекта на 1,5 метра от стен).

2.3.4. Использовать помещение исключительно по назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.3.5. Содержать помещение в соответствии с действующими правилами противопожарной и электротехнической безопасности, а также в надлежащем санитарном состоянии, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил в помещении, а также соблюдать отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора, арендуемого им Объекта.

2.3.6. Обеспечить сохранность всего оборудования и конструкций, установленных на Объекте и осуществлять на Объекте профилактический и технический контроль за состоянием водопроводно-канализационной сети, центрального отопления, электросети, оконных и дверных конструкций, системы пожарно-охранной сигнализации, производить требуемый ремонт и текущее обслуживание за свой счет.

2.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителям Арендодателя для их осмотра с целью проверки соблюдения условий настоящего договора, а также представителям государственных и иных органов в случае возникновения необходимости.

2.3.8. При желании, за свой счет осуществлять текущий или капитальный ремонт помещения только при наличии письменного согласия Арендодателя.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Арендодателя неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования помещения, прокладку скрытых и открытых проводок.

2.3.10. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, государственных и иных органов, осуществляющих контроль и надзор (санитарно-эпидемиологические службы, органы, осуществляющие надзор по пожарной безопасности, инспекции по охране труда и т.п.) о принятии мер по ликвидации ситуации, возникшей вследствие деятельности Арендатора.

2.3.11. Немедленно сообщить Арендодателю об обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования в технический отдел по телефону:

2.3.12. Осуществлять внутреннюю охрану помещения собственными силами в рабочие дни и часы.

2.3.13. В случае причинения материального ущерба помещению третьими лицами (пожар, затопление и т.д.), Арендатор несет солидарную ответственность с Арендодателем по ремонту и восстановлению помещения в надлежащее состояние.

2.3.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (Два) календарных месяца об отказе от договора в одностороннем внесудебном порядке.

2.3.15. В случае досрочного расторжения Договора, а также с момента истечения срока действия, в течение 3 (трех) календарных дней вернуть Объект Арендодателю по Акту приема-передачи нежилых помещений в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа и с произведенными Арендатором улучшениями, составляющими принадлежность Объекта и неотделимые без вреда от конструкции, не требуя возмещения от Арендодателя.

2.3.16. Арендатор в праве размещать какие-либо вывески, объявления и рекламу снаружи Объекта при условии предварительного согласования в соответствующих полномочных органах. При прекращении договора и освобождении помещения Арендатор обязан снять все свои вывески, а также произвести за свой счет ремонт в случае наличия повреждений, вызванных размещением вывесок.

2.3.17. В случае нанесения материального вреда помещению (изменения первоначального состояния в худшую сторону) восстановить его за счет собственных средств или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю.

2.3.18. В целях предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций (пожар, возгорание и т.п.):

- в нерабочее время закрывать и ставить помещение под охрану технических средств.

2.3.19. Не заключать договора и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в Уставный капитал предприятия, организации и др.).

3. РАСЧЁТЫ

3.1. Размер арендной платы по настоящему договору определяется в дополнительных соглашениях к договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.1. Арендатор состоит на упрощенной системе налогообложения (не является плательщиком НДС), соответственно его услуги не облагаются НДС, пока иное не будет предусмотрено законом.

3.1.2. Арендная плата оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.1.3. В состав арендной платы входит: оплата за пользование предоставленными помещениями.

3.2. Дополнительно Арендатор компенсирует Арендодателю или обслуживающим организациям, с выдачей Арендодателю копии документа об оплате, плату за учетное потребление электроэнергии, воды, отопление, техническое обслуживание Объекта и здания в котором он расположен, коммунальные услуги, уборку улицы вокруг Объекта, вывоз мусора, обслуживание пожарно-охранной сигнализации, прочие обязательные коммунальные и хозяйственные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта или здания, в котором Объект располагается при их возникновении.

3.2.1. Расчет оплаты производится Арендодателем со дня подписания Акта приема-передачи Объекта на основании метража арендуемой площади, а так же показаний приборов учета потребления электроэнергии и предъявленной стоимости за отчетный месяц 1 КВт.Ч поставщиком АО «Петербургская Сбытовая Компания», а так же по счетам, выставленным обслуживающими организациями.

3.3. Оплата за потребленную электроэнергию и коммунальные услуги по обслуживанию Объекта осуществляется ежемесячно в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления Арендодателем счета.

3.4. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию Арендодателя с уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) дней, не более 8% от действующей арендной платы и не чаще одного раза в год, в случаях:

- изменения налогового законодательства;

- изменения рыночного уровня ставок арендной платы на объекты недвижимости;
- инфляционных процессов.

4. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендатора в письменной форме не позднее чем за 20 (двадцать) дней до предстоящего прекращения срока действия договора, при наличии любого из следующих условий:

4.1.1. Если Арендатор нарушает п.3. настоящего договора;

4.1.2. В силу форс-мажорных обстоятельств.

4.2. Условия настоящего договора могут быть изменены по соглашению сторон и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договором.

4.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае несвоевременного освобождения помещений по окончании срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, Арендодатель по описи принимает имущество на хранение. Арендатор обязуется оплатить услуги хранения. Стоимость услуг по хранению Арендодатель определяет по своему усмотрению.

5.3. Арендодатель не несет ответственность за материальные ценности Арендатора, находящиеся в помещении.

5.4. 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.

5.5. Арендодатель не несет ответственности за отключение электроэнергии, перебои в подаче электроэнергии по вине поставщика АО «Петербургская Сбытовая Компания».

5.6. В случае нарушения Арендатором п.3 договора, Арендодатель вправе предъявить Арендатору требование об уплате пени в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых)% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Предъявление требования об уплате пени не носит обязательный характер, указанное право реализуется лишь при наличии воли Арендодателя.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.3. Стоимость неотделимых улучшений помещения, произведённых Арендатором за счёт собственных средств и с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

6.4. **В соответствии с п. 2 ст. 165 ГК Стороны установили следующий порядок уведомления сторон.** Любые юридически значимые сообщения в адрес Арендатора направляются заказным письмом с уведомлением по адресам, указанным в настоящем Договоре либо вручаются лично под роспись уполномоченному представителю Арендатора. Указанные сообщения считаются полученными в момент доставки уведомления (извещения) о почтовом отправлении организацией почтовой связи по адресу доставки отправления либо в момент вручения юридически значимого сообщения представителю организации. Источником информации о доставке почтового отправления стороны признают официальный сайт в сети Интернет организации почтовой связи.

7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО АДРЕСА

7.1. Арендодатель дает согласие Арендатору на использование адреса помещения, предоставленного по настоящему договору в аренду, в качестве места его нахождения (юридического адреса).

7.2. В случае истечения срока действия договора, при прекращении его по любым иным основаниям, предусмотренным договором или законом, арендатор обязуется в срок не более 10 дней с момента прекращения договора обратиться в регистрирующий орган и внести изменения в свои учредительные документы, исключив сведения об адресе предоставленных по настоящему договору помещений из ЕГРЮЛ.

7.3. Данный срок стороны признают достаточным для того, чтобы арендатор смог подыскать новые помещения для использования под юридический адрес и оформить изменения в учредительные документы.

7.4. Арендодатель вправе требовать от арендатора исполнения данной обязанности в срок и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

7.5. Стороны признают, что обязанность арендатора внести изменения в учредительные документы в связи со сменой юридического адреса после прекращения действия настоящего договора и право арендодателя требовать от него ее исполнения направлены на обеспечение достоверности сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ, на защиту прав арендодателя и не ущемляют прав и законных интересов арендатора.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Индивидуальный предприниматель Кирпота Олег Алексеевич

Адрес: 188664, Ленинградская обл, Выборгский р-н, Ленинское пос, Черничная ул, дом № 1
ИНН 780620255802

ОГРН 312784733100840

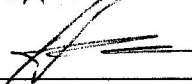
ФИЛИАЛ № 7806 БАНКА ВТБ (ПАО)

р/с: 40802810329060002672

к/с: 30101810240300000707

БИК 044030707

ОКВЭД 68.20.2


_____ Кирпота О.А.

Арендатор:

ЧДОУ «ДС «Крошка»

Адрес: 195027, г.Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., д.10, литер А, пом.8Н

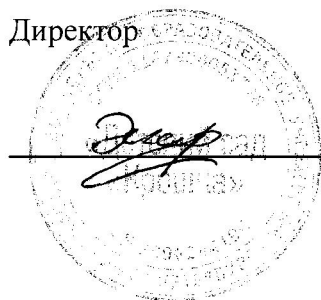
ИНН 7806244196,

КПП 780601001

ОГРН 1167800053376

ОКПО 03510776

Директор



_____ Эснер Е.С.

**АКТ
ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ**

г. Санкт-Петербург

01 сентября 2019 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя - Индивидуальный предприниматель Кирпота Олег Алексеевич, и Частное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад «Крошка» (ЧДОУ «ДС «Крошка»), в лице директора Эснер Елены Сергеевны, действующей на основании Устава, составили настоящий акт о следующем:


на основании договора аренды нежилых помещений ДС-09/2019 от «01» сентября 2019 г., Арендодатель передает Арендатору во временное пользование:

- нежилое помещение расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект, д. 10, лит. А, помещение 8Н, общей площадью 256,32 кв.м. (далее – «помещение»).


Техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим:

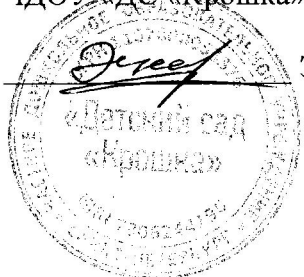
- помещение находится в технически исправном состоянии и соответствует требованиям по его эксплуатации;

Сдал Арендодатель:
ИП Кирпота О.А.


_____ Кирпота О.А.

Принял Арендатор:
ЧДОУ «ДС «Крошка»


_____ Эснер Е.С.



Дополнительное соглашение № 1

к договору аренды нежилого помещения № ДС-09/2019 от «01» сентября 2019 г.

г. Санкт-Петербург

«01» сентября 2019 г.

Индивидуальный предприниматель Кирпота Олег Алексеевич, действующий на основании Свидетельства 78 № 008730666 от 26.11.2012г., в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Частное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад «Крошка» (ЧДОУ «ДС «Крошка»», в лице директора Эснер Елены Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Арендатор производит арендные платежи за нежилые помещения общей площадью **256,32 кв.м.** по договору в рублях, из расчёта:

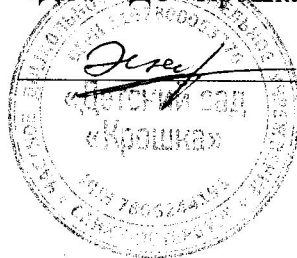
- **81 000,00 (восемьдесят одна тысяча) рублей** за указанные помещения в месяц.

Арендодатель:
ИП Кирпота О.А.



О.А. Кирпота

Арендатор:
ЧДОУ «ДС «Крошка»



Эснер Е.С.