

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ _____ от 2023 года

г. Сергиев Посад

1. Стороны договора

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 14», именуем в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Горшковой Ирины Васильевны с одной стороны, гр. Иванова Мария Михайловна 19.06.1989 года рождения: г. Загорск Московской области, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 46 15 834710, выданный ТП№1 ОУФМС России по Московской области по Сергиево-Посадскому муниципальному району 27.06.2015 года, код подразделения 500-147, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Гайдара, д.215Б, зарегистрированная в ФНС в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход в соответствии с ФЗ от 27.11.2018 №422-ФЗ, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

2. Предмет договора.

2.1. Предметом договора является аренда нежилого помещения 1) общей площадью 47 кв. м на 1 этаже здания, расположенного по адресу: 141308, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Куликова, д.16. (Приложение 2 к договору)

2.2. Нежилое помещение, расположено в здании, находящемся в собственности Сергиево-Посадского муниципального района Московской области. Нежилое помещение используется для образовательной деятельности также МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 14».

3. Срок аренды

3.1. Нежилое помещение предоставляется Арендатору во временное пользование для ведения образовательной деятельности, в порядке и на условиях предусмотренных Договором. (Приложение 3 к договору)

3.2. Срок действия договора устанавливается с 01.01.2023 года по 30.05.2023 года

4. Размер и порядок внесения арендной платы.

4.1. Размер ежемесячной арендной платы на момент заключения Договора составляет _2000 коп. (две тысячи рублей) без учета НДС

4.2. Размер арендной платы определен на основании расчетной стоимости, без прилегающего земельного участка.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем не более одного раза в год в связи с изменением базовой ставки арендной платы, используемой при определении размера арендной платы. Официальным извещением Арендатора об изменении базовой ставки арендной платы является публикация соответствующего нормативно-правового акта Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа Московской области в муниципальной общественно-политической газете Сергиево-Посадского округа «Вперед».

4.4. Арендная плата вносится ежемесячно, безналичным порядком, на расчетный счет получателя: Управление Федерального казначейства по Московской области, ИНН получателя 5042068190, КПП

получателя 504201001 , Банк получателя : ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г. Москва, БИК 004525987, казн/счет 03234643467280004800 един.казн/счет 40102810845370000004, КБК 000000000000000000130, ОКТМО 46728000).

Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает НДС в установленном законодательством порядке. При этом платежи за текущий месяц аренды должно быть полностью внесены Арендатором не позднее 10 числа следующего месяца.

Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора. В платежном поручении указать : номер договора, за какой период производится оплата, пеня отдельной строкой.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендодатель вправе :

5.1.1. контролировать целевое использование сданного в аренду нежилого помещения ;

5.1.2. требовать от Арендатора соблюдения технических , санитарно-эпидемиологических , противопожарных , экологических и других требований, предъявляемых к пользованию нежилым помещением, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им нежилого помещения.

5.1.3. требовать от Арендатора производства за свой счет ремонта нежилого помещения в случае, причинения ущерба арендатором арендуемому помещению, расположенного по адресу: 141308, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Куликова, д.16, подтвержденного соответствующим актом и установленного в судебном порядке.

5.1.4. иметь беспрепятственный доступ в помещение с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий Договора и действующего законодательства.

5.2. Арендатор вправе :

5.2.1. по окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении изъять без вреда для конструкции нежилого помещения, произведенные им по согласованию с Арендодателем улучшения в соответствии с актом;

5.2.2. устанавливать за свой счет сигнализацию и иные системы охраны.

5.3. Арендодатель обязан :

5.3.1. В течение пяти рабочих дней передать Арендатору нежилое помещение по акту приема-передачи , в котором отражается техническое состояние нежилого помещения на момент передачи (Приложение № 2).

5.4. Арендатор обязан :

5.4.1.принять от Арендодателя нежилое помещение по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней со дня подписания Договора;

5.4.2. содержать помещение в исправности до сдачи его Арендодателю по акту; в случае допущенного им ухудшения нежилого помещения по вине Арендатора, установленной в судебном порядке ,при расторжении Договора , возместить Арендодателю убытки;

5.4.3. своевременно и в порядке , установленном Договором, вносить арендную плату за пользование нежилым помещением ;

5.4.4.использовать нежилое помещение исключительно в соответствии с целевым назначением, предусмотренным Договором;

5.4.5. соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования , предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями. В случае аварий , незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению;

5.4.6. своевременно производить за свой счет текущий ремонт нежилого помещения в случае необходимости на основании акта об ухудшении эксплуатационных характеристик помещения, установленных в судебном порядке, которые были на момент подписания данного договора ;

5.4.7.не производить переустройство , перепланировку либо иные изменения, затрагивающие конструкцию нежилого помещения;

- 5.4.8. незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на нежилое помещение со стороны третьих лиц;
- 5.4.9. незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям органов , возможность контроля за использованием нежилого помещения (допуск в помещение, осмотр, предъявление документации и т.д.); обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер;
- 5.4.10. не заключать отдельно с поставщиками коммунальных услуг договоры на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с содержанием нежилого помещения, так как договор должен заключать только собственник нежилого здания, в котором расположено арендуемое помещение ;
- 5.4.11. не позднее , чем за два месяца, письменно сообщать Арендодателю об освобождении нежилого помещения, как в случае истечения срока Договора, так и при досрочном освобождении или намерении продлить действие Договора;
- 5.4.12. по истечении срока Договора, а также при его досрочном расторжении, передать нежилое помещение в трехдневный срок с момента прекращения договорных отношений по акту Арендодателю в исправном состоянии ;
- 5.4.13. не заключать договор субаренды арендуемого помещения или его части ;
- 5.4.14. при изменении базовой ставки арендной платы, устанавливаемой соответствующим нормативно-правовым актом Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа Московской области, самостоятельно пересчитывать сумму очередного арендного платежа с даты установленной этим актом .

5.5. Арендатор не вправе :

- 5.5.1. передавать любым способом нежилое помещение или его часть в пользование третьим лицам ;
- 5.5.2. использовать право аренды нежилого помещения в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других предприятий.

6. Страхование муниципального имущества , переданного в аренду

- 6.1. Страхование муниципального имущества осуществляется собственником этого помещения на основании договора добровольного имущественного страхования.
- 6.2. Страховщиком муниципального имущества может являться юридическое лицо любой организационно-правовой формы, предусмотренной законодательством Российской Федерации, созданное для осуществления страховой деятельности и получившее в установленном действующим законодательством порядке лицензию на осуществление страховой деятельности на территории Российской Федерации.
- 6.3. Арендатор помещения в нежилом здании, находящемся в муниципальной собственности, несет полную материальную ответственность за ухудшение, порчу и уничтожение имущества и оборудования, связанные с его использованием с нарушением правил эксплуатации нежилого помещения и установленные в судебном порядке, за исключением ущерба, причиненного обстоятельствами непреодолимой силы.
- 6.4. Страховыми рисками признаются :
- 6.4.1. Пожар.
- 6.4.2. Удар молнии, взрыв газа, употребляемого для бытовых нужд.
- 6.4.3. Кража со взломом, хищение путем грабежа и разбойного нападения.
- 6.4.4. Умышленное повреждение или уничтожение имущества третьими лицами.
- 6.4.5. Аварии водопроводных, отопительных, противопожарных , канализационных систем.
- 6.4.6. Действие жидкостей и/или пара, проникающих из помещений, принадлежащим страхователю.
- 6.5. Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

7. Ответственность сторон

- 7.1. В случае несоблюдения порядка и срока внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пеню в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа.
- 7.2. Сумму произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью погашает прежде всего санкции, установленные Договором (пени), а в оставшейся части основную сумму долга. При этом пени за каждый день просрочки платежа начисляются с момента погашения основного долга на оставшуюся его часть.
- 7.3. В случае задолженности по платежам арендной платы более двух месяцев, суммы выплачиваемые Арендатором в погашение этой задолженности, направляются на погашение долга (включая пени) по месяцам в порядке календарной очередности.
- 7.4. При просрочке платежа свыше двух месяцев Арендодатель вправе в установленном законодательством порядке досрочно расторгнуть Договор.
- 7.5. При нарушении п.п. 5.4.3 – 5.4.11, п.п. 5.4.14-5.4.15. Арендодатель вправе в одностороннем, бесспорном порядке досрочно расторгнуть Договор.
- 7.6. При нарушении п.5.4.2 Договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб, определяемый стоимостью восстановительного ремонта и реальной (с учетом инфляции) стоимостью изъятых принадлежностей нежилого помещения, подлежащих передаче Арендодателю.
- 7.7. При нарушении п.5.5 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в пятикратном размере от суммы годовой арендной платы, при этом Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор.
- Указанное нарушение влечет также признание недействительным договор, в соответствии с которым нежилое помещение или часть его переданы в субаренду или в пользование третьим лицам, либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван договор).
- 7.8. Уклонение от перерасчета арендой платы в соответствии с пунктом 4.3. Договора, является бесспорным основанием для одностороннего расторжения Договора.
- 7.9. Арендатор несет полную материальную ответственность за ухудшение, порчу или гибель арендованного помещения в случае установления вины Арендатора в судебном порядке, за исключением ущерба, причиненного обстоятельствами непреодолимой силы.
- 7.10. Во всех случаях досрочного расторжения Договора, предусмотренного настоящим разделом, расторжение осуществляется в одностороннем порядке, а Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления. понесенные Арендатором расходы по заключению Договора аренды, в том числе произведенные им платежи за право заключения договора аренды и за регистрацию, возмещению не подлежат.

8. Прочие условия

- 8.1. Стороны обязуются незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов.
- Признается официальным уведомлением публикация в местной печати соответствующего объявления.
- 8.2. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, неурегулированные сторонами непосредственно, решаются в установленном законом порядке.
- 8.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.
- 8.4. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.
- 8.5. Если какое-либо из положений Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений. В этом случае стороны, насколько это допустимо в правовом отношении, в возможно более короткий срок договариваются о замене недействительного положения положением, сохраняющим интересы сторон.
- 8.6. При неисполнении обязанности, предусмотренной, в пункте 5.4.13. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю за все время просрочки возврата нежилого помещения арендную плату и, кроме того, возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части, непокрытой арендными платежами.

Договор составлен в 2-х экземплярах , имеющих равную юридическую силу, один у «Арендодателя», один у «Арендатора».

Приложение 1. «Расчет арендной платы»

Приложение 2. «Акт приема-передачи»

Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон :

Арендодатель: Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 14» Основной государственный регистрационный номер 1035008353302 присвоен инспекцией МНС России по г Сергиев Посад Московской области : Свидетельство «О внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года» серия 50 № 004834280,

ИНН-5042068190

КПП-504201001

ОКПО-18162499

Местонахождение : Россия , 141300 , Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Куликова, д.16, тел. 540-41-46.

Банковские реквизиты:

Финуправление СПГО (л/с 20000000510 МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №14»), ИНН 5042068190, КПП 504201001, Банк получателя ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г.Москва, БИК 004525987, казн/счет 03234643467280004800 един.казн/счет 40102810845370000004

Арендатор: Иванова Мария Михайловна _____

Адрес: _ РОССИЯ, 141303, Московская обл, г Сергиев Посад, ул Гайдара, д. 21б

Паспорт 46 15 834710 от 27.06.2015 ТП№1 ОУФМС РОССИИ по Московской области по Сергиево-Посадскому муниципальному району 500-147

skvorcova-mariya@mail.ru

Арендодатель: Директор МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 14» _____	Арендатор: Иванова Мария Михайловна _____
Горшкова Ирина Васильевна	Иванова Мария Михайловна

РАСЧЕТ
арендной платы за нежилые помещения

Арендатор:

Адрес объекта:

Московская область, г. Сергиев Посад, улица Куликова, дом 16.

1. Расчет арендной платы производится по формуле

$$\text{Арас} = \text{Бап} * S * \text{Киз} * \text{Кз} * \text{Крп} * \text{Кд},$$

где

- Бап = 4400,00 руб/год - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м в год в соответствии с Решением Совета Депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области №58/1-МЗ от 24.12.2014 г. п.4,

где

- S – 648 кв.м - арендуемая площадь помещения;

- Киз = 0,5 коэффициент износа арендуемого строения (помещения):

$$\text{Киз} = \text{А/ПС} * 100\%$$

Здесь К из. – коэффициент износа основного средства, А – сумма амортизационных отчислений, ПС – первоначальная (полная) стоимость (если Киз меньше 0,5, то он принимается равным 0,5);

- Км = 1,25 коэффициент качества строительного материала стен здания:

- кирпич - 1,5;

- железобетон - 1,25;

- прочее 1,0.

- Кз = 2,5 коэффициент экономической зоны:

- для зоны I - Кз = 3,0

- для зоны II - Кз = 2,5

- для зоны III - Кз = 1,75

- для зоны IV - Кз = 1,0

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ: Зона III: улица Клубная

- Крп = 1 коэффициент размещения помещения

- Кд = 0,25 коэффициент вида деятельности.

(Исключен Решением Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области № 58/5-МЗ от 24.12.2014 г.)

№ помещения, комнаты	Бап, руб/год	S, Кв.м	Киз	Км	Кз	Крп	Кд	Арас	Арас
Спортивный зал	4400,00	47	0,5	1,25	2,5	1	-	323125	26927,08

Арас/месяц: 26927,08 (двадцать шесть тысяч девятьсот двадцать семь) рублей 08 копеек.

2. При передаче в почасовую аренду учебных аудиторий, классных комнат, лабораторий, актовых и спортивных залов, спортивных сооружений и других помещений, находящихся в оперативном

управлении муниципальных образовательных учреждений и учреждений культуры, расчет арендной платы осуществляется по формуле:

$A_{п\ час} = A_{рас} : K_p \times K,$

где:

$A_{рас}$ - арендная плата,

K_p - количество рабочих (учебных) часов в месяц;

K - количество рабочих (учебных) часов арендатора в месяц.

$A_{п\ час} (мес) = 26927,08 : 70 \times 12 = 4616,07$ (руб.)

Четыре тысячи шестьсот шестнадцать рублей 07 копеек.

Примечание: Расчет арендной платы произведён без учёта налога на добавленную стоимость.

ИТОГО: 4616,07 рублей, без НДС

Арендодатель

Арендатор

Директор _____ И.В. Горшкова

_____ М.М. Иванова

Список помещений (площадок), предоставленных в пользование

Наименование помещения (площадки)	Адрес местонахождения	Площадь, кв.м	Примечание
Кабинет 15	г. Сергиев Посад, ул. Куликова, д.16	47	

График предоставления помещений (площадок)

Наименование помещения	Дни недели	Время
Кабинет 15	Среда	14.30-15.30

Методика расчёта стоимости возмещения расходов
за содержание и обслуживание арендуемого помещения

от «__» _____ 2023 г.

СОГЛАСОВАНО:

СОГЛАСОВАНО:

«__» _____ 2023 г.

«__» _____ 2023 г.

Расчёт стоимости расходов **МБОУ «СОШ №14»** за коммунальные услуги и эксплуатационных затрат на содержание и обслуживание арендуемого помещения в здании **МБОУ «СОШ №14»** по адресу г. Сергиев Посад, ул. Куликова, д.16

Арендатор: __Иванова М.М._____

-арендуемая площадь- 47 м².;

-время использования в месяц (школа- данную площадь под учебный процесс не использует, теоретическая возможность использования школой данной площади под учебный процесс составляет - **80 час.** в месяц)., арендатор-12**час.**)

-использование площадей мест общего пользования- (**нет**)м²

-количество сотрудников у арендатора-1**чел**;

-количество посетителей (студентов) у арендатора – 17**чел**;

-мощность токоприёмников у арендатора – 0,5 **Квт.**; 12 месяцев x4 часов

-пользование телефонной связью учреждения – **нет** т /№;

-использование арендатором учебной и материальной базы учреждения – 26 к-тов учебной мебели;

- время аренды в год –9 месяцев; (отопительный период полностью входит в срок аренды)

-отапливаемая площадь здания _____ кв.м.;

-потребность в теплоэнергии, на здание в год – 87,98 Г/кал, (0,12 Г/кал на 1 кв.м.)

Расчёт:

1. Электроэнергия:

0,5 кВт x 12 час. x 9 мес.= 54 кВт.

2. Теплоэнергия

47 м² x 0,12 Г/кал = 5,64Г/кал в год : (80 час. школа +12час. арендатор = 92 час. суммарное использование данной площади) x 12 час. арендатор = 0,74 Г/кал.

3. Пользование водой:

17 чел x 10л.х (12 час. аренды : бчас макс. продолжительность смены = 0,67 расчётных смен в месяц) x 9мес. = 6,03 м³

4. Отведение стоков (по объёму потребляемой воды) = 6,03 м³

5. Вывоз и утилизация ТБО

17 чел. x 0,25 м³(норма накопления н 1-го ученика в год) = (4,25 м³ :22 смены) x 0,67 смен.= 0,13 м³

6. Эксплуатационные расходы

16,50 руб. тариф x 47 м² x 9мес.= 6979,5 : (80 час. школа +12час. арендатор = 92 час. суммарное использование данной площади) x 12 час. арендатор = 910,41 руб. без НДС.

