

Договор № Касп-СОШ-7

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью городского округа «город Каспийск», находящегося в оперативном управлении у МУНИЦИПАЛЬНОГО БЮДЖЕТНОГО ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМЕНИ ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА»

г. Каспийск

«14» апреля 2025г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМЕНИ ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Магомедова Магомеда Сайпулаевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПРЕСС-ПРОДУКТ», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Магомедова Каландара Саидовича действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Руководствуясь письмом Антимонопольной службы от 24 апреля 2014 года № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Администрации городского округа «город Каспийск» от 03 апреля 2019 года № 409 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду (безвозмездное пользование) муниципальными образовательными учреждениями городского округа «город Каспийск» объектов недвижимого имущества, закрепленных за ними на праве оперативного управления», Договором № 07/1 от 30.12.2015г. о закреплении имущества на праве оперативного управления, в соответствии с Договором присоединения образовательной организации к системе № 95/25/ЛШ от 19.02.2025 года заключенным с АО «РАСЧЕТНЫЕ РЕШЕНИЯ», Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование имущество, именуемое далее Объектами: часть пищеблока, площадью 10 кв. м., указанные на плане (Приложение №1), расположенные по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Орджоникидзе, зд. 16, на территории МБОУ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМ. ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА».

Техническое состояние передаваемого в аренду недвижимого имущества – удовлетворительное.

Общая площадь передаваемых в аренду помещений 10 кв. м.

1.2. Передаваемые в аренду помещения, указанные в п. 1.1, находятся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск», принадлежат Арендодателю на праве оперативного управления и выкупу не подлежат.

1.3. Арендодатель гарантирует, что помещение принадлежит ему на праве оперативного управления, не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Помещение передается Арендодателем Арендатору в аренду по Акту приема-передачи помещения (Акт приема-передачи №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

2.1. Арендуемое помещение предоставляется Арендатору для использования в качестве оказания услуги по обеспечению школьного буфета в МБОУ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМ. ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА».

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с "14" апреля 2025 года и действует по "31" декабря 2025 года

3.2. По истечении срока аренды Арендатор обязан в течение 10 дней освободить и возвратить Арендодателю арендуемое помещение в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, с учетом нормального износа. Возврат помещения оформляется актом приема-передачи.

3.3. Арендатор вправе досрочно отказаться от Договора в целом, а также при частичном изменении арендуемых площадей. При этом Арендатор должен предупредить Арендодателя в письменной форме не менее, чем за 30 дней до дня предполагаемого отказа, но сохраняет право отзыва своего уведомления не позднее 10 дней до дня досрочного освобождения помещения в целом, так и при изменении арендуемых площадей.

3.4. По истечении срока аренды, Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя обязательства по настоящему Договору, имеет право на заключение Договора Аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой Договор не позднее, чем за 1 месяц до окончания действия настоящего Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК

4.1. Размер арендной платы определяется по рыночной стоимости на основании Договора об оценке от 24.02.2025г. за № 34/25, проведенной в установленном законодательством и муниципальными правовыми актами порядке, общей площади 10 кв.м. расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Орджоникидзе, зд. 16, на территории МБОУ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМ. ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА» и составляет – 4 283 (четыре тысячи двести восемьдесят три) рубля 33 копейки в месяц, в том числе НДС.

4.2. Ежемесячные арендные платежи за пользование арендуемым помещением подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы без учета НДС, с оплатой не позднее десятого числа отчетного месяца.

Арендные платежи в период летних каникул, начиная с 01 июня 2025 года по 31 августа 2025 года – не начисляются и не подлежат оплате.

Сумма арендной платы в рублях, без учета НДС, составляет: 3 569 (три тысячи пятьсот шестьдесят девять) рублей 44 копейки в месяц, перечисляется на расчетный счет учреждения, Получатель: **УФК по РД (МБОУ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМ. ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА»)**, ИНН: **0545018905**; КПП: **055401001**; Банк: **Отделение-НБ РД Банка России // УФК по РД г. Махачкала; Лицевой счет: 20036ч78390; БИК 018209001; кор\сч 40102810945370000069; р/сч. 03234643827200000300; ОКТМО: 82720000001.**

4.3. Налог на добавленную стоимость (НДС) по договору составляет 713 (семьсот тринадцать) рубля 89 копеек в месяц и перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет.

4.4. Ежемесячные арендные платежи начисляются с момента подписания настоящего Договора.

4.5. В случае если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок внесения арендной платы, чем предусмотренный пунктами 4.2 настоящего

Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению и заключением с Арендодателем дополнительного соглашения.

4.6. Затраты на содержание и эксплуатацию арендуемого помещения, включая стоимость необходимых административно-хозяйственных и коммунальных услуг, компенсация налогов, имеющих непосредственное отношение к имуществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются Арендатором отдельно согласно Договорам.

4.7. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 10 (десятидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 7.2 настоящего Договора.

4.8. Арендодатель вправе пересмотреть размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае централизованного изменения цен и тарифов, изменения рыночной стоимости права аренды нежилого помещения и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, но не чаще одного раза в год.

4.9. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий Договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

4.10. Момент получения Арендатором уведомления, расчета и дополнительного соглашения определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.11. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет, указанный в п. 4.2 настоящего Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи арендуемого помещения Арендодателю.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

- в 10-дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать соответствующие помещения Арендатору по Акту приема-передачи №1;
- обеспечить беспрепятственное использование Арендатором арендуемых помещений на условиях настоящего Договора;

5.1.1. за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом помещении, произошедшие не по вине Арендатора, в срок не позднее 30 дней с момента письменного обращения Арендатора;

5.1.2. обеспечить бесперебойную работу всех инженерных систем арендуемых помещений и в целом здания;

5.1.3. арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения и оборудования.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, беспрепятственно посещать сданное в аренду арендуемое помещение с целью реализации контрольных функций;

5.2.2. контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в п. 4.2 настоящего Договора;

5.2.3. требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

- в 10-дневный срок с момента подписания настоящего Договора принять от Арендодателя помещения по акту приема-передачи №1;
- использовать арендуемое помещение исключительно по его целевому назначению в соответствии с п. 2 настоящего Договора;
- своевременно производить арендные платежи и оплату коммунальных услуг по заключенным с Арендодателем хозяйственным договорам и иных платежей, в том числе связанных с расходами Арендодателя как налогоплательщика налога на имущество и налога на землю. Все эксплуатационные расходы за коммунальные услуги по расчету, прилагаемому к Договору, являются его неотъемлемой частью;
- содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии;
- соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- внос и вынос материальных ценностей из здания производить в соответствии с установленным порядком;
- не осуществлять без письменного согласования с Арендодателем, а также с МКУ "Управление образования» и Управлением имущественных отношений города Каспийск перестройку и перепланировку арендуемого помещения;
- производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения;
- не сдавать помещения в субаренду;
- за свой счет устранять ущерб, причиненный арендуемому помещению по своей вине;
- вернуть помещения после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, с учетом нормального износа;
- в случае отказа от дальнейшей аренды или частичном изменении арендуемых площадей письменно предупредить Арендодателя не менее чем за 30 дней до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор оплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения площадей.

6.2. Арендатор имеет право:

- пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании;
- оборудовать арендуемое помещение по своему усмотрению.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение санитарного состояния, пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемых помещениях, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

7.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,2% от суммы долга за каждый день просрочки.

7.3. В случае сдачи Арендатором помещений в субаренду Арендатор подлежит выселению с выплатой штрафа в размере 1% от суммы (ежемесячной, годовой) арендной платы, установленной Договором.

7.4. В случае невозврата либо несвоевременного освобождения арендуемых помещений по любому из оснований, предусмотренных данным Договором, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование помещений сверх срока и пеню в размере 1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.5. Арендодатель несет следующую ответственность по Договору: в случае просрочки по передаче арендуемого помещения Арендатору уплачивается пеня в размере 1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.6. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения нарушенных обязательств.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Переданное в аренду помещение является муниципальной собственностью городского округа «город Каспийск» и выкупу не подлежит.

8.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены дополнительным соглашением сторон и согласованы с МКУ "Управление образования» и Управлением имущественных отношений администрации городского округа «город Каспийск».

9. ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- при использовании помещения в целом или его части не в соответствии с п. 2 Договора;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения или инженерного оборудования;
- если Арендатор без письменного согласия Арендодателя передает помещения в пользование третьим лицам;
- при необеспечении Арендатором в течение 24 часов беспрепятственного доступа представителям Арендодателя в помещение для его осмотра и проверки использования в соответствии с условиями Договора;
- при нарушении Арендатором условий настоящего Договора об оплате арендной платы и сроках ее оплаты;
- если Арендатор не производит ремонт помещения, предусмотренный Договором;
- в случае сдачи Арендатором помещения в субаренду;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.2. При досрочном расторжении Договора виновная сторона возмещает понесенные убытки другой стороне в полном объеме, включая упущенную выгоду.

9.3. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

- непредставления Арендодателем имущества в пользование Арендатору либо создания препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;
- если имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- предусмотренных п. 3.3 Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами.

10.2. Споры и разногласия, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в претензионном порядке. Срок ответа на претензию 30 дней.

10.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Дагестан.

10.4. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, два других экземпляра передаются на учет и контроль в МКУ "Управление образования» и Управлением имущественных отношений администрации городского округа «город Каспийск».

10.5. В случае недействительности какого-либо из положений настоящего Договора он сохраняет свою силу. Недействительное положение подлежит замене сходным по смыслу и приемлемым с точки зрения действующего законодательства РФ.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МБОУ «Каспийская Гимназия им. Героя РФ
А.М. Магомедтагирова»
ИНН 0545018905 / КПП 055401001
Юр/адр.: Республике Дагестан, г.Каспийск,
ул. Орджоникидзе, зд. 16
л\с 20036ч78390,
БИК 018209001
к/с 03234643827200000300
р/с 40102810945370000069 в
Отделении-НБ Республика Дагестан// УФК
по Республике Дагестан, Махачкала
E-mail: gimnaziyakasp@mail.ru

АРЕНДАТОР:

ООО «ЭКСПРЕСС-ПРОДУКТ»
Юридический адрес: 367004, Республика
Дагестан, г Махачкала, пр-кт Петра 1, влд. 50
ИНН: 0572023213
КПП: 057101001
БИК 044525104
Расчётный счёт: 40702810601500175529
Банк: ООО «Банк Точка», г. Москва
Кор. счет: 30101810745374525104
Тел: 8-804-700-41-30
E-mail: ekspress_produkt@mail.ru



Директор

/ М.С. Магомедов

М.П.

Генеральный директор



/К.С. Магомедов

М.П.

СОГЛАСОВАНО:

Управление имущественных отношений
города Каспийск

Начальник Управления

подпись

М.П.

СОГЛАСОВАНО:

МКУ «Управление образования»
администрации городского округа
«город Каспийск»

Начальник

подпись

М.П.

Акт приема-передачи №1
к Договору о передаче в аренду недвижимого имущества
от «14» апреля 2025 г. № Касп-СОШ-7

**Акт
приема - передачи помещений**

г. Каспийск

«14» апреля 2025 г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМЕНИ ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Магомедова Магомеда Сайпулаевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс-Продукт», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Магомедова Каландара Саидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды объекта муниципального недвижимого имущества, закрепленного за МБОУ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМ. ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА» на праве оперативного управления, Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду объект нежилого фонда, расположенный на первом этаже нежилого здания по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Орджоникидзе, зд. 16, на территории МБОУ «КАСПИЙСКАЯ ГИМНАЗИЯ ИМ. ГЕРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ А.М. МАГОМЕДТАГИРОВА», общей площадью 10 кв. м. (часть помещений). Техническое состояние недвижимого имущества: ремонта не требует.

2. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель

Арендатор



Директор

/ М.С. Магомедов

Генеральный директор



/К.С. Магомедов/