

Договор аренды нежилого помещения

г. Тобольск

01 марта 2015г.

ИП Лоцан Надежда Ивановна, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, Негосударственное дошкольное частное образовательное учреждение Детский сад "38 полугаев", в лице директора Рябининой Ольги Ивановны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор-1" и ИП Рябинин Иван Игоревич, именуемый в дальнейшем "Арендатор - 2" а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору-1 и Арендатору -2 во временное пользование 2-х этажное отдельно стоящее здание, общей площадью 561 кв.м., объект недвижимого имущества - нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Тобольск, 10 микрорайон, № 49, (далее по тексту - помещение), с целью размещения в нем досугового семейного центра:
 - 1.1.1. Арендатору-1 предоставляется в аренду 1 этаж помещения, общей площадью 281 кв.м для размещения частного детского сада (образовательная деятельность).
 - 1.1.2. Арендатору - 2 предоставляется в аренду 2 этаж помещения, общей площадью 280 кв.м для организации детского Арт-кафе.
- 1.2. Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры (холодное, водоотведение, электро- и теплоснабжение), пожарная и охрана сигнализации.
- 1.3. На момент заключения настоящего договора сдаваемое в аренду помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации за №72 НМ 843445.

2. Арендная плата и порядок расчетов.

- 2.1. Стоимость аренды помещения составляет 50000 рублей в месяц с каждого Арендатора. Общая сумма составляет 100 тысяч рублей в месяц.
- 2.2. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю наличным путем, не позднее 10 числа каждого месяца.
- 2.3. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения, пожарной и охранной сигнализации. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставяемых организациями, предоставляющими услуги.

3. Права и обязанности сторон.

- 3.1. Арендатор имеет право:
 - 3.1.1. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного помещения.
- 3.2. Арендатор обязан:
 - 3.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование помещением.
 - 3.2.2. Пользоваться арендованным помещением в соответствии с условиями настоящего договора аренды и целевым назначением арендуемого помещения.
 - 3.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы за коммунальные услуги.

3.2.1. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю помещение в пригодном к использованию состоянии.

3.2.5. Соблюдать надлежащий режим эксплуатации Арендуемых площадей, прилегающих территорий, внутренних инженерных сетей и коммуникаций, обеспечивать их сохранность, поддерживать их в технически исправном и пригодном состоянии в течении всего периода аренды, поддерживать в надлежащем состоянии системы освещения, теплоснабжения, а также соблюдать противопожарные, санитарные и другие требования, предъявляемые к содержанию нежилых помещений. Самостоятельно нести ответственность перед инспектирующими и контролирующими органами.

3.2.6. Извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии, нанесшем помещению ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения и повреждения помещения;

3.2.7. Нести ответственность за образование и размещение отходов, в пределах лимитов установленных Управлением по техническому и экологическому надзору Ростехнадзора по Тюменской области

3.2.8. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично, в субаренду, залог или иное пользование, передавать свои права и обязанности по договору другому лицу

3.2.9. В случае причинения вреда(вследствие пожара, затопления, небрежного обращения) помещению, переданному Арендатору согласно договору, по вине Арендатора, повлекшее ухудшение технических и эксплуатационных характеристик помещения, Арендатор принимает все необходимые меры по устранению последствий причиненного вреда, в том числе на безвозмездной основе осуществляет необходимый ремонт и восстановление переданному ему Помещения, а также принимает меры к возмещению причиненного Арендодателю ущерба в полном объеме

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Осуществлять проверку состояния помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Арендатора время, а также в случае неотложной необходимости.

3.3.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду помещения.

3.3.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

3.3.4. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока, предусмотренного настоящим договором.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Предоставить Арендатору помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными настоящим договором.

3.4.5. Принять от Арендатора- по передаточному акту помещение в 3-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

4. Срок аренды.

4.1. Настоящий договор заключен на срок 5 лет, начиная с 01.03.2015 года по 30.02.2020 года.

4.2. Если Арендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 2 месяца до окончания действия настоящего договора.

4.3. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

4.4. Если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5. Изменение и прекращение договора

5.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению;

- существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;

5.3. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с его целевым назначением или условиями настоящего договора;

- переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра;

- помещение в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.4 Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке предупредив об этом арендатора не менее чем за 2 месяца.

6. Ответственность сторон по договору

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки (реальный ущерб), причиненные задержкой возврата сданного внаем помещения.

6.3. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.4. В случае использования помещения не в соответствии с условиями настоящего договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в _____-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

6.5. Арендодатель не несет ответственности в случае уничтожения, порчи, кражи или утраты материальных ценностей и оборудования, находящийся в арендуемом помещении, произошедших по вине третьих лиц

6.6. Арендодатель не несет материальную ответственность за причиненный ущерб, совершенный посредством взлома запоров(замков), окон, витрин, а также грабежей или разбойных нападений посторонними лицами, в том числе за ущерб, нанесенный уничтожением или повреждением имущества (в т.ч. поджога)

6.7. В случае порчи имущества и элементов отделки (керамической плитки, витражей и окон, дверей, отделки стен и перегородок, санитарно технического оборудования, инженерных сетей и т.д.) Арендатор обязан возместить ущерб в полном объеме, в том числе в случае пожара, затопления, порчи имущества по халатности произошедшей по вине Арендатора.

7. Заключительные положения

7.1. Передача помещения Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2. В случае прекращения настоящего договора арендуемое помещение должно быть возвращено Арендодателю по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.3. На момент заключения настоящего договора Арендодатель гарантирует, что помещение, сдаваемое в аренду, не заложено, не арестовано, не обременено правами и не является предметом исков третьих лиц.

7.4. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в судебном порядке

7.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

7.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8. Реквизиты и подписи сторон

	Арендодатель	Арендатор 1	Арендатор 2
Полное наименование предприятия:	ИП Лоцан Надежда Ивановна	Негосударственное дошкольное частное образовательное учреждение Детский сад «38 попугаев»	ИП Рябинин Иван Игоревич Арт-кафе «Нафаня»
Адрес:	626150, Тюменская область, город Тобольск, 8 м-н, дом 37, кв. 40	626150, Тюменская область, город Тобольск, 6 м-н, дом №116А/1А	626150, Тюменская область, город Тобольск, ул. Ремезова 114, стр. 2.
ИНН/КПП	541410009400	7206041300/720601001	720610614405/0
ОГРН	304720613500063	1107200000930	310723207400312
Банковские реквизиты	р/сч: 40802810200000051728 Банк: ОАО «ВУЗ-банк» г. Екатеринбург КПП: 667101001 БИК: 046577781 к/сч: 30101810600000000781	р/сч: 40703810867330000088 Банк: Западно-Сибирский банк СБ РФ г.Тюмень БИК: 047102651 к/сч: 30101810800000000651	р/сч: 40803810667100044498 Банк: Западно-Сибирский банк СБ РФ г.Тюмень БИК: 047102651 к/сч: 30101810800000000651
Контактный телефон	89222636823	89088729376	8(3256)448188
	ИП Лоцан Н.И.	Директор Арт-кафе «Нафаня» Рябинин И.И.	ИП Рябинин И.И. ИДЧОУ ДС «38 попугаев»



Передаточный акт по договору аренды нежилого помещения

г. Тобольск

01 марта 2015

ИП Лоцан Надежда Ивановна, именуемый в дальнейшем <<Арендодатель>>, с одной стороны, НДЧОУ ДС «38 попугаев», в лице директора Рябиной Ольги Ивановны, именуемой в дальнейшем <<Арендатор 1>>, с другой стороны, ИП Рябинин Иван Игоревич, именуемый в дальнейшем «Арендатор 2», с третьей стороны, а вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату нежилое помещение, расположенное по адресу: г Тобольск 10 микрорайон, № 49
2. На момент приема-передачи помещение находится в пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями договора аренды. Арендатор претензий по состоянию помещения не имеет.
3. Сдаваемые в аренду помещения оборудованы следующими инженерными системами: отопления, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, системой вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией.
5. При прекращении договора аренды арендованное помещение должно быть возвращено Арендодателю по передаточному акту, подписанному всеми Сторонами.
6. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах - по одному для каждой из Сторон.
7. Подписи сторон:

Арендодатель	Арендатор 1	Арендатор 2
ИП Лоцан Надежда Ивановна	Негосударственное дошкольное частное образовательное учреждение Детский сад «38 попугаев»	ИП Рябинин Иван Игоревич Арт-кафе «Нафаня»



Техническое состояние нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Тобольск, 10 микрорайон, строение 49 на момент его передачи характеризуется следующим:

1 ЭТАЖ:

- а) состояние стен - трещины по середине 3 стен (с центрального входа у окон, со стороны запасного входа, 2 стена со стороны запасного входа).
- б) состояние пола - претензий нет.
- в) состояние потолка - трещины в потолке во 2 зале.
- г) состояние окон - претензий к окнам нет, однако подоконники сверху и снизу имеют многочисленные трещины. обита облицовка, краска на подоконниках частично обшарпана, потерта.
- д) состояние других конструкций - стены в туалете полностью влажные; наблюдаются постоянные подтеки - с крыши постоянная течь.
- е) вентиляция - претензий нет.
- ж) тепло (отопление) - претензий нет.

2 ЭТАЖ:

- а) состояние стен - трещины по стенам - 2 стена от запасного выхода (деревня) несущий угол - трещина по всему углу; над батареей 3 разветвленные трещины, игровая зона, колонна-трещина от угла до потолка; стена над кухней левый угол-трещина от угла кверху; трещины от потолка до пола в кухонной зоне; в туалете отсыревшие две стены у умывальника с левой стороны, сырые батареи и отсыревшая стена в правом туалете.
- б) состояние пола - претензий нет.
- в) состояние потолка - полностью сырой потолок в туалетной комнате.
- г) состояние окон - претензий к окнам нет, однако подоконники сверху и снизу имеют многочисленные трещины. обита облицовка, краска на подоконниках частично обшарпана, потерта.
 - окно (кухня) у окна с левой стороны от пола по окну идет трещина, правый угол трещина, левый угол окна отпала штукатурка
 - с левой стороны трещина по всему углу и горизонтальная трещина в сторону окна
 - окно зал: трещины у карнизы над окном
 - центральное окно зала (2 этаж) по всему верху подтеки, отпала штукатурка ,трещины
 - правое окно зала (большое) по всему верху подтеки и трещины
 - подоконник справа подтеки , слева трещины
 - треугольное окно зала- трещины по бокам
- д) состояние других конструкций - стены в туалете полностью влажные; наблюдаются постоянные подтеки - с крыши постоянная течь.
 - Холл- трещины над всеми окнами и отпала штукатурка, проем окон - трещины.
 - У входа по лестнице с левой стороны от окна до пола трещины.
 - У входа правое окно трещины по углам до пола.
 - Гардероб - разветвляющиеся трещины на стене.
- е) вентиляция - имеется, но не работает.
- ж) тепло (отопление) - претензий нет.

Примечание: Помещение первый год введено в эксплуатацию, поэтому данные недочеты имеют место и возможны дополнительные "движения" помещения. При дополнительном появлении изменений в деформировании помещения не по вине арендатора, арендодатель будет поставлен в известность в письменном виде. В целом помещение соответствует требованиям по его эксплуатации.

Арендодатель	Арендатор 1	Арендатор 2
ИП Лоцан Надежда Ивановна  ИП Н.И. Лоцан	Негосударственное дошкольное частное образовательное учреждение Детский сад "38 полугаев"  Директор Рабичина О.И.	ИП Рябинин Иван Игоревич Арт-Кафе "Нафания"  ИП И.И. Рябинин