

ДОГОВОР
Аренды нежилого помещения
(площади в нежилом помещении)

Город Смоленск

2024 г.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 28 «Надежда» города Смоленска, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующего Кузнецовой Вероники Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Данилова Людмила Нуридовна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании свидетельства ОГРНИП 312673329600093, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия договора

1.1. Предметом настоящего договора аренды является предоставление Арендодателем во временное пользование, за плату Арендатору нежилого помещения (торгового места), площадью 10 кв.м, находящегося по адресу: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д. 4 для использования под производство и реализацию кислородных коктейлей.

1.2. По соглашению сторон под торговым местом в настоящем договоре понимается размещенное в арендованном нежилом помещении (на арендованной площади в нежилом помещении) торговое, кассовое и иное оборудование, а также мебель и иные предметы внутренней обстановки, используемое Арендатором в своей деятельности как единый комплекс.

1.3. Вышеназванное оборудование, мебель и иные предметы внутренней обстановки используются Арендатором только по согласованию с Арендодателем, о чем Сторонами Составляется соответствующий акт (с обязательным указанием наименования (марки, модели), количества, характеристик (в том числе и мощности в кВт/ч) используемых объектов), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. В данном акте в обязательном порядке определяется количество работников (представителей) Арендатора, непосредственно осуществляющих деятельность Арендатора и допущенных к работе в арендуемом нежилом помещении (на арендуемой площади в нежилом помещении), а также устанавливаются лимиты потребления коммунальных ресурсов в течении расчетного периода.

1.5. Передаваемое в пользование нежилое помещение (часть нежилого помещения) площадью 10 кв.м расположено на 1 этаже здания.

1.6. На момент заключения настоящего договора сдаваемое в аренду нежилое помещение 10 кв.м (площадь в нежилом помещении) располагается в здании, которое принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 67-АБ № 534594 выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Смоленской области 08.12.2011 г.

1.7. Арендатор не вправе распоряжаться нежилым помещением (площадью 10 кв.м в нежилом помещении) без согласования с Арендодателем. Передача в субаренду возможна также только по согласованию с Арендодателем.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Стоимость пользования нежилым помещением (площадью в нежилом помещении), переданной в аренду на 12 дней с 11.11.2024 г. по 22.11.2024 г. определяется Сторонами в соответствии с «Порядком определения арендной платы за пользования нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета и составляет 552руб. 74коп.(пятьсот пятьдесят два руб. 74 коп, включая НДС 92,12)

2.2. Стоимость пользования нежилым помещением (площадью в нежилом помещении), переданной в аренду на 12 дней с 13.01.2025 г. по 24.01.2025 г. определяется Сторонами в соответствии с «Порядком определения арендной платы за пользования нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета и составляет 534руб. 91 коп.(пятьсот тридцать четыре руб. 91 коп., включая НДС 89-15).

2.3. Стоимость пользования нежилым помещением (площадью в нежилом помещении), переданной в аренду на 12 дней с 17.03.2025 г. по 28.03.2025 г. определяется Сторонами в соответствии с «Порядком определения арендной платы за пользования нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета и составляет 534руб. 91коп(пятисот тридцать четыре руб. 91 коп., включая НДС 89,15).

2.4. Стоимость пользования нежилым помещением (площадью в нежилом помещении), переданной в аренду на 12 дней с 05.05.2025г.по 16.05.2025 г. определяется Сторонами в соответствии с «Порядком

определения арендной платы за пользования нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета и составляет 534 руб. 91 коп (пятьсот тридцать четыре руб. 91 коп., включая НДС 89,15)

2.5. Стоимость пользования нежилым помещением (площадь в нежилом помещении), переданной в аренду на 12 дней с 07.07.2025 г. по 18.07.2025 г. определяется Сторонами в соответствии с «Порядком определения арендной платы за пользования нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета и составляет 534 руб. 91 коп (пятьсот тридцать четыре руб. 91 коп., включая НДС 89,15)

2.6. Стоимость пользования нежилым помещением (площадь в нежилом помещении), переданной в аренду на 12 дней с 01.09.2025 г. по 12.09.2025 г. определяется Сторонами в соответствии с «Порядком определения арендной платы за пользования нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета и составляет 552 руб. 74 коп (пятьсот пятьдесят два руб. 74 коп., включая НДС 92-12)

2.7. Сроки фактического использования помещения могут быть изменены по согласованию с Арендодателем в пределах периода с 11.11.2024 по 12.09.2025 разрешенного Собственником недвижимого имущества.

2.8. В состав арендной платы не включена стоимость потребляемой оборудованием Арендатора электроэнергии, а также уборки, пожарной сигнализации помещения, водоснабжения, водоотведения, отопления, иных платежей, которые могут иметь место, и подлежит отдельному расчету с отражением в дополнительных соглашениях.

2.9. Указанная арендная плата должна быть перечислена Арендатором на расчетный счет Арендодателя до 25.12.2025 г.

2.10. Размер арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению Сторон.

2.11. В случае уменьшения/увеличения размера передаваемого в пользование нежилого помещения (части нежилого помещения), размер арендной платы соразмерно уменьшается/увеличивается.

3. Обязанности Арендодателя

3.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи нежилое помещение (площадь в нежилом помещении), являющуюся объектом аренды, в течении одного дня со дня подписания настоящего договора.

3.2. Обеспечить место установки согласованного оборудования Арендатора точкой подключения к имеющимся электрическим сетям.

3.3. Обеспечить беспрепятственный доступ клиентов к торговому месту Арендатора.

4. Обязанности Арендатора

4.1. Принять от Арендодателя по акту приема-передачи нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) использовать в соответствии с условиями настоящего договора исключительно по прямому назначению под производство и реализацию кислородных коктейлей.

4.2. Полученное в аренду нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) использовать в соответствии с условиями настоящего договора исключительно по прямому назначению под производство и реализацию кислородных коктейлей.

4.3. Содержать нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) в полной исправности, в том числе производить необходимый текущий ремонт и устранять все аварии, происшедшие не по вине Арендодателя в период действия настоящего договора.

4.4. При эксплуатации нежилого помещения (площади в нежилом помещении) соблюдать соответствующие противопожарные, санитарные, гигиенические, эпидемиологические, экологические требования, требования электробезопасности и техники безопасности, соблюдать иные нормы и предписания компетентных органов, а также действующие у Арендодателя правила и распорядки.

4.5. Не использовать арендуемое нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) для хранения легковоспламеняющихся, горючих, взрывчатых и ядовитых веществ.

4.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

4.7. Своевременно информировать соответствующие коммунальные и иные службы обо всех авариях и иных чрезвычайных ситуациях, которые могут иметь место.

4.8. Допускать в нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) уполномоченных должностных лиц государственных и/или муниципальных органов, а также прибывших для устранения аварий и проведения иных работ работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

4.9. После истечения срока действия настоящего договора аренды или досрочного прекращения его по другим основаниям, возвратить полученное в аренду нежилое помещение (часть нежилого помещения) по акту приема-возврата.

4.10. Своевременно производить платежи арендной платы Арендодателю.

4.11. Не позднее 10 дней с момента оплаты по настоящему договору предоставлять Арендодателю заверенную надлежащим образом копию соответствующего платежного документа.

4.12. Письменно уведомить Арендодателя о намерении прекратить настоящий договор не позднее, чем за месяц до даты расторжения договора и возвратить Арендодателю арендуемое нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) по акту приема-передачи.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор заключен Сторонами сроком с 11.11.2024 г. по 12.09.2025г.и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

5.2. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при систематическом (более двух раз) невыполнении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору в части, касающейся своевременных платежей по уплате арендной платы.

5.3. Если Арендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он уведомляет об этом Арендодателя не менее чем за 10дней до окончания действия настоящего договора.

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

5.5. В случае если ни одна из Сторон после истечения срока действия договора не заявит о его расторжении, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6. Изменение и прекращение договора

6.1. По взаимному согласию Сторон настоящий договор может изменен или расторгнут.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон. При этом Сторона, требующая расторжения договора, обязана предупредить об этом другую Сторону не менее чем за месяц.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренные настоящим договором или действующим законодательством.

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

-грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует принятую в аренду площадь не по назначению;

-не вносит арендную плату более двух сроков подряд;

-существенно ухудшает состояние объекта.

6.5. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, если:

-Арендодатель не предоставляет объект в использование Арендатору, либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями договора;

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

7. Ответственности Сторон

7.1. Так как данный напиток не содержит в своем составе фармакопейные средства, он не является лекарственным препаратом и относится к **пищевой продукции**, осмотр педиатром ребенка перед приемом коктейля не обязателен. По поводу наличия аллергических реакций родители могут проконсультироваться с врачом. Кислородные коктейли отпускаются **строго при наличии письменного согласия** родителей.

7.2. Технические условия производства, рецептура компонентов коктейлей, документы, подтверждающие качество и безопасность составных компонентов коктейлей, процесс приготовления контролируется медицинским работником учреждения, а при его отсутствии оператором кислородных коктейлей Даниловой Людмилой Нуридовой.

О деятельности предпринимателя Даниловой Л.Н. уведомлен Роспотребнадзор по Смоленской области.

7.3. Сторона договора, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по договору, несет ответственность по договору, несет ответственность в соответствии с законом.

7.4. Арендодатель несет имущественную ответственность за отсутствие доступа клиентов к торговому месту по вине Арендодателя и обязуется возместить причиненные убытки.

7.5. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой Стороной вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков.

7.6. За каждый день просрочки оплаты по настоящему договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы задолженности.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны будут принимать все меры для регулирования возникающих споров и разногласий путем переговоров.

8.2. Любые споры между Сторонами, вытекающие из или в связи с настоящим договором, либо его нарушением, прекращением или недействительность будут разрешаться арбитражным судом Смоленской области.

9. Заключительные положения

9.1. Изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подписываются Сторонами.

9.2. Все дополнительные соглашения прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

9.3. Настоящий договор составлен в трех аутентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Арендатора, два для Арендодателя.

9.4. По вопросам, не нашедшим отражения в договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством.

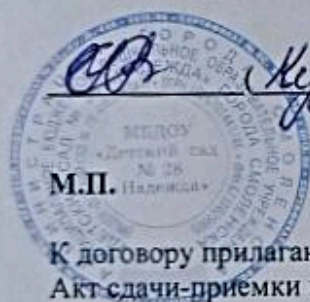
9.5. Все сообщения и уведомления между сторонами совершаются в письменной форме (факс, телекс, заказное письмо с уведомлением о вручении, курьерская служба). Ответ на запрос должен даваться в 3-дневный срок, если иное не указано в запросе.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор

Данилова Людмила Нуридовна
214025, г. Смоленск
ул. Академика Петрова, 7
ИНН 673000314109
ОГРНИП 312673329600093



Данилова (Данилова Л.Н.)

М.П.

К договору прилагаются:

Акт сдачи-приемки нежилого помещения в аренду (приложение1); расчет годовой арендной платы за нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности (приложение2).

Начальнику Управления имущественных,
земельных и жилищных отношений
Администрации города Смоленска

Заведующего МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»
Кузнецовой В.А.

Заявление

Прошу разрешить сдать в аренду и согласовать проект договора аренды на нежилое помещение площадью 10 кв.м., расположенное по адресу: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д. 4 ИП Даниловой Л.Н. ОГРНИП 312673329600093 для размещения кислородного концентратора «АРМЕД», для изготовления и реализации кислородных коктейлей воспитанникам детского сада.

Срок договора аренды:

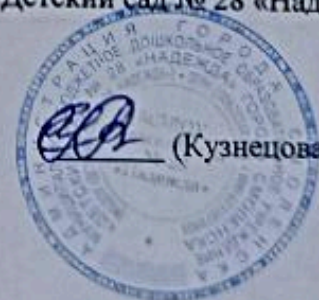
с 11.11.2024 г. по 22.11.2024г.,
с 17.03.2025г. по 28.05.2025г.,
с 05.05.2025г. по 16.05.2025 г.,
01.09.2025г. по 12.09.2025г.

с 13.01.2025 г. по 24.01.2025г.,
с 17.03.2025 г. по 28.03.2025г.,
с 07..07.2025 г. по 18.07.2025 г.

с

в почасовое пользование (10 часов в неделю)

Заведующий МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»



(Кузнецова В.А.)

РАСЧЕТ

Суммы (размера) годовой арендной платы за нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности
(Здание-памятник архитектуры нет)

Ставка арендной платы недвижимого имущества (руб.) на 2024 г.

Ставка арендной платы недвижимого имущества (руб.) на 2024г.	$Cc = 40681$ руб.
Площадь арендуемого помещения В том числе: Наземная часть	$Sa = 10$ кв.м
Коэффициент износа	$Kиз = 0,82$
Коэффициент размещения помещения	$Kр = 1,0$
Коэффициент градостроительной ценности	$Kз = 2,52$
Коэффициент технического обустройства	$Kто = 1$
Коэффициент вида деятельности	$Kд = 1,5$
Корректирующий коэффициент	$Kк = 0,05$
Коэффициент, учитывающий периодичность	$Kпч = Tчас \times 4/730$ $Tчас = 40$

Годовая арендная плата за использование помещения

$Ап = Cc \times Sa \times Kиз \times Kр \times Kз \times Kто \times Kд \times Kк \times Kп = 63\,047,41$ руб.

Годовая арендная плата с учетом использования помещения не полный рабочий (п.2.1.договора)

$Апчс = Ап \times Kпч = 13\,818,61$ руб.



Арендатор

Данкова Д.К. (Данкова Д.К.)

АКТ
Сдачи-приемки нежилого помещения в аренду

гор. Смоленск

2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя МБДОУ «Детский сад №28 «Надежда» с одной стороны и представитель Арендатора ИП Данилова Л.Н. с другой стороны составили настоящий акт в том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает часть нежилого помещения по адресу:
214020, Смоленская область, город Смоленск, улица Румянцева, д.4

Здание (помещение) характеризуется следующими данными:

1. Общая площадь - 10 кв.м.
2. Износ здания - 12%
3. Построено из: кирпича
4. Расположено: встроено-пристроенная часть
5. Обустроено: водопроводом, канализацией, горячей водой и центральным отоплением
6. Состояние помещения хорошее.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах.

Арендодатель



Куреева А.Н.

Арендатор

Данилова Л.Н. (Данилова Л.Н.)
Л.Н.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении)
от 11.11.2024года

город Смоленск

_____ 2024 г.

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №28 «Надежда», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующего Кузнецовой В.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Данилова Л.Н., именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая на основании свидетельства № 312673329600093, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды площади в нежилом помещении от 11.11.2024г. о нижеследующем:

1.1. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость платежей, которые могут иметь место в связи с использованием переданным в аренду нежилым помещением (площадью в нежилом помещении) и не включены в состав арендной платы.

1.2. Расчетным периодом для платежей по настоящему дополнительному соглашению является период - квартал.

1.3. По окончании расчётного периода (*квартал*) Арендодатель составляет акт о потребленных Арендатором коммунальных ресурсах по следующей форме:

Вид потреблённого коммунального ресурса	Количество (объем) потребленного коммунального ресурса Арендодателем	Количество (объем) потребленного коммунального ресурса Арендатором.	Тариф потребленного коммунального ресурса, руб.	Сумма, подлежащая возмещению, руб.

Акт составляется в трех экземплярах и подписывается Сторонами. На основании данного акта Арендодатель выставляет Арендатору счёт на оплату срок до 25 числа каждого месяца, следующего за расчётным периодом, а арендатор оплачивает счета в течение 30 дней после предоставления счета.

1.4. Плата за электроэнергию.

1.4.1. Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению в связи с отсутствием у Арендатора индивидуального прибора учёта, определяется расчетным путём как произведение следующих величин: рассчитанной за отчётный период суммарной мощности оборудования (рассчитывается в кВт/ч); цены (тарифа) на электрическую энергию.

1.4.2. Стороны установили, что размер платежей за коммунальную услугу по электроснабжению определяется исходя из следующих показателей:

Наименование и мощность электроприбора, кВт	Суммарное время использования за расчетный период (квартал), час	Объем (количество) потребляемой за расчетный период (квартал) электроэнергии, кВт/час	Тариф (цена) на электроэнергию за 1 кВт/час, руб.
2ламп по 100 Ватт (0,2кВт)	20	4	согласно тарифу Поставщика услуги за отчетный период

1.5. Размер платежей за отопление.

1.5.1. Размер возмещаемой Арендатором платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из общей (суммарной) стоимости потреблённой за расчётной

период тепловой энергии, определяемой на основании счетов, выставленных энергопоставляющей организацией за отопление всего здания (всех его помещений), и пропорционально отношению площади переданного в аренду нежилого помещения (площади в нежилом помещении) к общей площади здания (суммарной площади всех помещений в здании).

1.5.2. При определении размера платежей за коммунальную услугу по отоплению Стороны исходят из следующих показателей:

Общая площадь здания (суммарная площадь всех помещений в здании), кв.м.	Площадь переданного в аренду нежилого помещения (площади в нежилом помещении), кв.м.	Суммарное время использования за расчетный период (квартал), час
	10	20

1.6. Плата за водоснабжение и водоотведение с Арендатора не взимается.

1.7. Оплата за вывоз бытового мусора с Арендатора не взимается.

1.8. Арендатор вправе отказаться от возмещения Арендодателю стоимости платежей в соответствии с настоящим дополнительным соглашением. При этом Арендатор обязан в течение 10 дней после заключения договора аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении) заключить с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг договор об оказании (поставке) и оплате услуг и представить его Арендодателю.

1.9. Размер возмещаемой платы за долевое пользование земельным участком и долевое участие Арендатора в расходах по технической эксплуатации арендуемого нежилого помещения (площади нежилого помещения), определяется исходя из отношения площади арендуемого нежилого помещения (площади нежилого помещения) к общей площади здания (суммарной площади всех помещений в здании).

1.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, остаются в силе и действуют условия договора аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении) от 11.11.2024 года.

1.11. Настоящее дополнительное соглашение действует с момента подписания и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении) от 11.11.2024 года.

1.12. Настоящее дополнительное соглашение подписано в трех подлинных экземплярах: один экземпляр - для Арендатора, два экземпляра для Арендодателя. Все три экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:



С.В. Куряев

АРЕНДАТОР:

ИП Данилова Л.Н.

Данилова
МП *Л.Н.*

Данилова Л.Н.