

Договор №1/ДС-28
аренды нежилого помещения
(площади в нежилом помещении)

г. Смоленск

01.10.2024

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад №28 «Надежда» города Смоленск, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующего Кузнецовой Вероники Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ИП Рубчинский Эдуард Александрович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании ОГРНИП 320673300021849 от 26.08.2020, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия Договора

Предметом настоящего договора аренды является предоставление Арендатором во временное пользование, за плату Арендатору нежилое помещение (спортивный зал) площадью 74,6 кв.м., находящееся по адресу: 214020, г. Смоленск, ул. Румянцева, д.4, для проведения занятий по футболу и актёрскому мастерству с воспитанниками детского сада.

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 мощности в кВт/ч) используемых объектов), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

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 течение расчетного периода.

Передаваемое в пользование нежилое помещение площадью 74,6 кв.м. (спортивный зал) расположено на втором этаже МБДОУ «Детский сад №28 «Надежда».

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

2. Арендная плата и порядок расчетов

Стоимость пользования нежилым помещением (площадью в нежилом помещении), переданным в аренду с 01.10.2024 по 31.05.2025, определяется Сторонами в соответствии с «Порядком определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности», утвержденным решением Смоленского городского Совета от 27.02.2004 №806, и составляет 17959 руб. 36 коп. (семнадцать тысяч девятьсот пятьдесят девять руб. 36 коп.), в том числе НДС 2993 руб. 20 коп. Ежемесячная арендная плата составляет 2244 руб. 92 коп., в том числе НДС 374 руб. 15 коп.

В состав арендной платы не включена стоимость потребляемой оборудованьем 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.

Расчетным периодом для платежей по настоящему договору является период, равный 1 календарному месяцу.

Указанная арендная плата выплачивается Арендатором путём перечисления на расчетный счет Арендодателя до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом. По договоренности Сторон, арендная плата может быть перечислена ранее указанного срока.

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

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

3. Обязанности Арендодателя

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

3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ клиентов к помещению Арендатора.

4. Обязанность Арендатора

4.1. Принять от Арендодателя по акту приема-передачи нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) в течение одного дня с даты подписания настоящего договора.

4.2. Полученное в аренду нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) использовать в соответствии с условиями настоящего договора исключительно по прямому назначению для осуществления дополнительной развивающей деятельности.

4.3. Содержать нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) в полной исправности, в том числе производить необходимый текущий ремонт и устранять все аварии, произошедшие 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 сообщить 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. Письменно уведомить Арендодателя о намерении прекратить настоящий договор за 2 недели 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 на срок с 01.10.2024 по 31.05.2025 и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

5.2. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при систематическом (более 2 раз) невыполнении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору.

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

3. Обязанности Арендодателя

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

3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ клиентов к помещению Арендатора.

4. Обязанность Арендатора

4.1. Принять от Арендодателя по акту приема-передачи нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) в течение одного дня с даты подписания настоящего договора.

4.2. Полученное в аренду нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) использовать в соответствии с условиями настоящего договора исключительно по прямому назначению для осуществления дополнительной развивающей деятельности.

4.3. Содержать нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) в полной исправности, в том числе производить необходимый текущий ремонт и устранять все аварии, произошедшие 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 сообщить 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, вернуть полученное в аренду нежилое помещение (часть нежилого помещения) по акту приема-возврата.

4.10. Своевременно производить платежи арендной платы Арендодателю.

4.11. Письменно уведомить Арендодателя о намерении прекратить настоящий договор за 2 недели до даты расторжения договора и вернуть Арендодателю арендуемое нежилое помещение (площадь в нежилом помещении) по акту приема-передачи.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор заключен Сторонами на срок с 01.10.2024 по 31.05.2025 и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

5.2. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при систематическом (более 2 раз) невыполнении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору.

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

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:
МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»

Адрес: 214020, город Смоленск, улица
Румянцева, дом 4
Телефон 8(4812) 31-37-75,
Банковские реквизиты:
ФКУ Администрации города Смоленска
(МБДОУ «Детский сад №28 «Надежда»
города Смоленска)
ОГРН 1026701443746
ОКПО 47641278
ОКТМО 66701000
л/с 20907232670
р/с 032343667010006300
ОТДЕЛЕНИЕ СМОЛЕНСК БАНКА
РОССИИ/УФК по Смоленской области, г.
Смоленск
кор/с 40102810445370000055
ИНН 6731029905 КПП 673101001
БИК 016614901

Арендатор:
ИП Рубчинский Эдуард Александрович

Адрес: р-н Смоленский, д. Уфинье, ул.
Цветочная д.7
ОГРНИП 320673300021849
ИНН 673200103200
р/с 40802810508500029814
ООО "Банк Точка"
БИК 044525104
Тел. 8-930-304-01-91

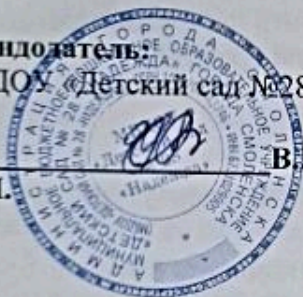
К договору прилагаются:

- акт сдачи-приемки нежилого помещения в аренду (Приложение 1);
- расчет годовой арендной платы за нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности (Приложение 2).

11. Подписи Сторон

Арендодатель:
МБДОУ «Детский сад №28 «Надежда»

М.П.



В.А.Кузнецова

Арендатор:
ИП Рубчинский Эдуард Александрович

Б.П.

Э.А. Рубчинский

МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда»
наименование Арендодателя

ИП Рубчинский Эдуард Александрович
наименование Арендатора

Акт
сдачи-приемки нежилого помещения в аренду

г. Смоленск

01.10.2024

Мы нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя **В.А. Кузнецова**, с одной стороны, и представитель Арендатора **Э.А. Рубчинский**, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое помещение по адресу: 214020, город Смоленск, улица Румянцева, дом 4, для проведения занятий по футболу, актёрскому мастерству с воспитанниками детского сада.

Здание (помещение) характеризуется следующими данными:

1. Общая площадь – 74,6 кв.м

2. Износ здания - 18 процентов

3. Построено из

- кирпича
- железобетона

- дерева
- смешанное

4. Расположено:

- отдельно стоящее
- встроенно-пристроенная часть
- чердак (мансарда)

- полуподвал
- подвал

5. Обустроено:

- водопровод
- канализация


- горячая вода
- центральное отопление

6. Состояние помещения (краткая характеристика коммуникаций состояния сети, потолков, коммуникаций)

Настоящий акт составлен в 3 экземплярах.


Арендодатель:

МБДОУ «Детский сад №28 «Надежда»


_____ В.А. Кузнецова

Арендатор:

ИП Рубчинский Эдуард Александрович


_____ Э.А. Рубчинский

Б.П.



РАСЧЕТ

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

Ставка арендной платы недвижимого имущества C_c (руб) на 2024 год $C_c = 40\,681$ руб.

Площадь арендуемого помещения	$S_a = 74,6$ кв.м.
В том числе:	
Надземная часть	74,6 кв.м.
Полуподвал	кв.м.
Подвал (чердак, мансарда)	кв.м.
Площадь помещения, переданного третьим лицам	$S_c = 0,0$
Коэффициент износа	$K_{из} = 1$
Коэффициент размещения помещения	$K_p = 1,0$
Коэффициент градостроительной ценности	$K_z = 2,25$
Коэффициент технического обустройства	$K_{то} = 1,0$
Коэффициент вида деятельности	$K_d = 1,5$
Корректирующий коэффициент	$K_k = 0,05$
Повышающий коэффициент ($K_p = 1 + S_c/S_a$)	$K_p = 1,0$
Коэффициент учитывающий периодичность использования помещения, час/месяц	$K_{пчс} = T_{час} \times 4/730$
Время использования помещения, час/время	$T_{час} = 8$

Годовая арендная плата за использование помещения

$A_p = C_c \times S_a \times K_{из} \times K_p \times K_z \times K_{то} \times K_d \times K_k \times K_p = 512\,122,94$ руб

Годовая арендная плата с учетом использования помещения не полный рабочий день

$A_{пчс} = A_p \times K_{пчс} = 22\,449,22$ руб

Ежемесячная плата = 1 870,77 руб

НДС-20% - 374,15 руб

Ежемесячная плата с НДС = 2 244,92 руб

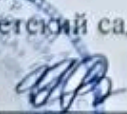
Арендная плата за 8 месяцев с 01.10.2024 по 31.05.2025 - 14966,16 руб

НДС – 20% - 2993,20 руб

Арендная плата за 8 месяцев с 01.10.2024 по 31.05.2025, в том числе с НДС 17959,36 руб

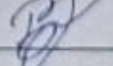
Арендодатель:

МБДОУ «Детский сад №28 «Надежда»


В.А. Кузнецова

Арендатор:

ИП Рубчинский Эдуард Александрович


Э.А. Рубчинский

Б.П.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении)
от 01.10.2024 № 1/ДС-28

город Смоленск

01.10.2024

Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 28 «Надежда», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заведующего Кузнецовой Вероники Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Рубчинский Эдуард Александрович, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании свидетельства ОГРНИП 320673300021849, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды площади в нежилом помещении от 01.10.2024 № 1/ДС-28 о нижеследующем:

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

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

1.3. По окончании расчетного периода Арендодатель составляет акт о потребленных Арендатором коммунальных ресурсах по следующей форме:

Вид потребленного коммунального ресурса	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 в срок до 25 числа каждого месяца, следующего за отчетным периодом, а Арендатор оплачивает счёт в течении 10 дней после предоставления счета.

1.4. Плата за электроэнергию.

1.4.1 При наличии у Арендатора индивидуального прибора учёта размер возмещений платы за коммунальную услугу по электроснабжению определяется как произведение следующих величин: объёма (количества) потреблённой за расчётный период электроэнергии, определённого по показаниям индивидуального прибора учёта; тарифа (цены) на электроэнергию, установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4.2. При отсутствии у Арендатора индивидуального прибора учёта размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению определяется расчётным путём как произведение следующих величин: рассчитанной за цены (тарифа) на электрическую энергию.

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

Наименование и мощность электроприбора, кВт	Суммарное время использования за расчётный период, час	Объём (количество) потребляемой за расчётный период электроэнергии, кВт/час	Тариф (цена) на электроэнергию за 1 кВт/час, руб.
10 ламп по 36 Вт (0,36 кВт)	24 часа	8,64 кВт/час	согласно тарифу Поставщика на услуги за отчетный период

1.5.Размер платежей за отопление.

1.5.1. Размер возмещаемой Арендатор платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из общей (суммарной) стоимости потребленной за расчётный период тепловой энергии, определяемой на основании счетов, выставленных энергоснабжающей организацией за отопление всего здания (всех его помещений), и пропорционально отношению площади переданном 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.	Суммарное время использования за расчётный период, час	Площадь переданного в аренду нежилого помещения (площади в нежилом помещении), кв. м.
1945,6 кв.м.	24 часа	74,6 кв.м.

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 предоставить его Арендодателю.


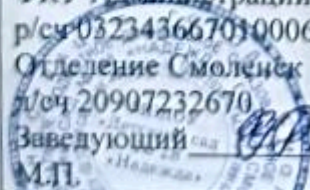
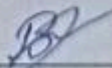
1.9.Размер возмещаемой платы за долевое пользование земельным участком и долевое участие Арендатора в расходах по технической эксплуатации арендуемого нежилого помещения (площади нежилого помещения), определяется исходя из отношения площади арендуемого нежилого помещения (площади нежилого помещения) 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 01.10.2024 № 1/ДС-28.

1.11. Настоящее дополнительное соглашение действует с момента подписания и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения (площади в нежилом помещении) от 01.10.2024 № 1/ДС-28.

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.

Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: МБДОУ «Детский сад № 28 «Надежда» 214020, г.Смоленск, ул.Румянцева, д.4 тел./факс: (4812) 31-37-75 ИНН 6731029905 КПП 673101001 БИК 016614901 УФК по Смоленской области ФКУ Администрации города Смоленска р/сч 032343667010006300 Отделение Смоленск т/сч 20907232670 Заведующий  Кузнецова В.А. М.П. 	Арендатор: ИП Рубчинский Э.А. Адрес: р-н Смоленский, д. Уфинье, ул. Цветочная д.7 ОГРНИП 320673300021849 ИНН 673200103200 р/с 40802810508500029814 ООО "Банк Точка" БИК 044525104 Тел. 8-930-304-01-91 ИП  Рубчинский Э.А. Б.П.
--	---