

ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №354

г. Иркутск

01 сентября 2023 года

Частное профессиональное образовательное учреждение Иркутский техникум экономики и права, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Суroidиной Светланы Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Тюменцев Антон Николаевич**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Тюменцева Антона Николаевича, действующего на основании ОГРНИП 318385000052525, ИНН 752703947833, паспорт [REDACTED], [REDACTED], с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Предметом настоящего договора является передача Арендодателем за плату во временное владение и пользование помещениями в здании, расположенные по адресу: г. Иркутск, ул. Волжская, 14/1 № 21, 22, 23, 24, 25, 26 по экспликациям к техническому паспорту общей площадью 99,8 кв. м. (в том числе полезной площади 25,3 кв.м.) расположенными в подвале учебного корпуса. Помещения передаются на срок действия настоящего договора для обеспечения горячим питанием студентов.
- 1.2 Правом собственности на указанные в п.1.1 помещения Арендодатель обладает на основе Свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления 38-АГ №689774 от 25.10.2007 г. Запись в реестре от 25.10.2007 г. Запись регистрации №38-38-01/142/2007-196.
- 1.3 Арендодатель гарантирует, что данные помещения не обременены залогом, сервитутом, не сдано в аренду третьим лицам и не является предметом спора в суде.
- 1.4 Срок аренды устанавливается с 01 сентября 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

2. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ.

- 2.1 Передача помещения Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора.
- 2.2 Обязательство Арендодателя передать помещение Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору в пользование и подписания сторонами акта приема-передачи.
- 2.3 Уклонение одной из сторон от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором, рассматривается как отказ от заключения договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

- 3.1 Права Арендодателя:
- 3.1.1 В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более 20 календарных дней), предусмотренных настоящим договором, Арендодатель вправе в одностороннем порядке без суда потребовать от Арендатора досрочного расторжения договора аренды и освобождения занимаемого помещения.
- 3.1.2 Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением имущества Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков,
- 3.1.3 Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.
- 3.1.4 Арендодатель имеет право проводить проверку помещений, переданных Арендатору на предмет их использования в соответствии с условиями договора, а также проверять их техническое состояние, уведомив Арендатора за 5 дней, до момента проведения проверки.

3.1.5. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендной платы, а равно иных предусмотренных настоящим договором платежей ограничить Арендатору доступ в арендуемое помещение.

Ограничение права доступа в арендуемое помещение прекращается в случае погашения Арендатором имеющейся задолженности по уплате арендной платы и/или иных предусмотренных настоящим договором платежей.

На период ограничения права доступа в арендуемое помещение арендная плата подлежит исчислению и уплате в полном объеме.

3.1.6. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендной платы, более чем на 10 календарных дней Арендодатель, дополнительно вправе в соответствии со ст. 359 Гражданского кодекса РФ. Произвести удержание имущества Арендатора, до момента полного погашения Арендатором, имеющейся перед Арендодателем задолженности. При этом, стороны признают в качестве имущества Арендатора преимущество, которое находится/расположено на территории арендуемых Арендатором помещений, за исключением имущества Арендодателя, переданного Арендатору.

3.1.7. В случае необходимости (ремонтные работы), Арендодатель имеет право отключить электроэнергию и водоснабжение не более чем на 3 часа в сутки, предварительно уведомив Арендатора, при этом арендная плата пересчету не подлежит.

3.2. Обязанности Арендодателя:

3.2.1 В 3-дневный срок после подписания договора передать помещения Арендатору по приемо-сдаточному акту, в котором указывается техническое состояние помещений и инженерного оборудования на момент сдачи в аренду.

3.2.2 Арендодатель за свой счет и своими силами устраняет последствия аварий и повреждений, происшедших не по вине Арендатора.

3.2.3 Арендодатель принимает все меры по устранению аварий, происшедших не по вине Арендатора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1 Права Арендатора:

4.1.1 Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя обязательства по настоящему договору, по окончании срока его действия имеет преимущественное право перед другими на возобновление договора аренды,

4.1.2 В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемнику, который считается стороной по договору аренды

4.1.3 Оборудовать в случае необходимости арендуемое помещение современными средствами охраны от несанкционированного проникновения посторонних лиц, и средствами противопожарной сигнализации, а также организации круглосуточной охраны помещения производится за счёт средств Арендатора.

4.2 Обязанности Арендатора:

4.2.1 в 3-дневный срок с момента подписания настоящего договора принять помещение, указанное в п.1.1 настоящего договора, во временное пользование по акту приема-передачи (освобождение помещений производится в таком же порядке),

4.2.2 Возвратить арендуемые помещения в нормальном санитарном и техническом состоянии,

4.2.3 своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом в порядке и сроки, установленные п.5.1 настоящего договора,

4.2.4 использовать арендованные помещения по прямому назначению, указанному п.1.1 настоящего договора,

4.2.5 поддерживать помещения в исправном состоянии, производить своими силами и за свой счет текущий ремонт, нести расходы на его содержание, а также устранять повреждения, как в арендуемом помещении, так и в других местах, возникшие по вине Арендатора,

4.2.6 производить переоборудование, перепланировку и ремонт арендуемых помещений только с письменного согласия Арендодателя,

4.2.7 нести полную ответственность за соблюдение санитарных, противопожарных правил и соблюдать правила эксплуатации инженерного, технического, электронного, электрического, санитарного и другого оборудования. В случае их несоблюдения и возникновения при этом ущерба возместить его Арендодателю в полном объеме,

- 4.2.8 соблюдать правила общественного порядка, особенно при пользовании звукоизлучающими и вибрационными приборами и установками,
- 4.2.9 не допускать перегрузки электрических сетей и исключать любые действия, могущие нарушить нормальные условия труда других людей в здании,
- 4.2.10 передать по истечении срока действия договора Арендатор Арендодателю в собственность все неотделимые улучшения арендованного имущества, стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит,
- 4.2.11 освободить арендуемое помещение и прекратить действие настоящего договора Арендатор предупреждает Арендодателя об этом не позднее, чем за 10 дней. При досрочном прекращении договора по инициативе Арендатора внесенные авансом платежи за аренду не возвращаются,
- 4.2.12 сдавать арендуемые помещения в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.13 не передавать арендуемые помещения в пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанных помещений,
- 4.2.14 известить незамедлительно письменно Арендодателя о смене юридического адреса, изменении наименования, организационно-правовой формы, формы собственности, банковских (платежных) реквизитов. В случае непредставления указанных данных, возникшие в связи с этим у Арендодателя убытки относятся на Арендатора.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1 За аренду помещений, указанных в п.1.1 настоящего договора, Арендатор ежемесячно не позднее 5-ого числа каждого месяца авансом уплачивает Арендодателю арендную плату в размере [REDACTED]. Общая сумма арендной платы в месяц составляет [REDACTED] рублей, без учета НДС. Если 5-ое число приходится на выходной или праздничный день, то оплата производится в первый, следующий за выходным или праздничным днем рабочий день. Арендатор уплачивает сумму арендной платы путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Счета на оплату за аренду помещения Арендатор обязан получить в бухгалтерии Арендодателя до 5-ого числа месяца, а Арендодатель обязан своевременно их выписать. Стоимость потребленной Арендатором электроэнергии, коммунальных услуг, услуг по водоснабжению, водоотведению в арендную плату не включена, оплачивается Арендатором дополнительно ежемесячно на основании счетов, выставляемых Арендодателем.

Неполучение Арендатором счетов не освобождает Арендатора от оплаты и не является уважительной причиной просрочки внесения арендной платы

5.2 Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще чем один раз в год. В случае не согласия Арендатора с новой ставкой арендной платы договор аренды автоматически прекращается.

5.3 В случае недоплаты или просрочки внесения арендной платы в сроки, установленные п.5.1 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере [REDACTED] рублей за каждый день просрочки.

5.4 Арендная плата за неполный месяц аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней пользования Арендатором помещением в указанном месяце.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1 Договор аренды подлежит досрочному расторжению без обращения Арендодателя в суд, а Арендатор выселению в случаях:

6.1.1 при нарушении сроков (свыше 20 календарных дней) и порядка внесения арендной платы, предусмотренных настоящим договором,

6.1.2 при использовании помещения не в соответствии с п.1.1 настоящего договора,

6.1.3 по соглашению сторон.

6.1.4 для использования помещения для собственных нужд.

6.2 О досрочном расторжении договора аренды Арендодатель извещает Арендатора за 10 календарных дней.

6.3 Арендатор вправе досрочно прекратить аренду помещения, известив об этом Арендодателя за 10 календарных дней до предполагаемого срока освобождения помещения, и оплатить все, предусмотренные договором платежи.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

7.1 Арендатор производит своими силами и средствами текущий и по соглашению с Арендодателем капитальный ремонт арендуемого помещения для использования его в соответствии с п.1.1 настоящего Договора.

7.2 Стороны вправе заключить дополнительные соглашения по вопросам, возникшим во время действия договора аренды и не нашедшим урегулирования в настоящем договоре.

7.3 Настоящий договор заключается на русском языке, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон договора.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА


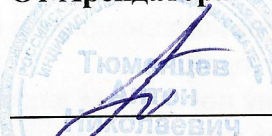
8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, которые сторона не могла не предотвратить разумными мерами (стихийные бедствия, войны).

8.2 При наступлении вышеуказанных обстоятельств, сторона должна без промедления известить о них в письменной форме другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение стороной своих обязательств.

8.3 Все споры и разногласия, возникшие во время действия настоящего договора, стороны обязуются разрешать путем переговоров, при не достижении соглашения – в суде по месту нахождения арендованного имущества.

Спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении десяти календарных дней со дня направления претензии (требования).

9 Юридические адреса и платежные реквизиты сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
<p>ЧПОУ ИТЭП 664046, г. Иркутск, ул. Волжская, 14 тел./факс 8 (3952) 22-87-32 расчетный счет 40703810118020100038 корр. счет 30101810900000000607 БИК 042520607 Байкальский банк ПАО Сбербанк г. Иркутска ИНН/КПП 3807002636 / 381101001 ОКПО 35626763 ОГРН1023801029944</p>	<p>Индивидуальный предприниматель Тюменцев Антон Николаевич ОГРНИП 318385000052525 ИНН 752703947833</p> <p>Расчетный счет 40802810518350032322 в Байкальском банке ПАО Сбербанк Корр.счет 30101810900000000607 БИК 042520607</p>
<p>От Арендодателя Директор  С.В. Суролина</p>	<p>От Арендатора  А.Н.Тюменцев</p>

