

Договор № 7
аренды недвижимого имущества

г. Майкоп

"01" ноября 2019 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Майкопский государственный технологический университет», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице ректора Куижевой Саиды Казбековны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

индивидуальный предприниматель Аутлева Марет Темботовна, именуемая в дальнейшем "Арендатор", действующая на основании ОГРНИП 318010500021143, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - "Договор") о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, находящееся у Арендодателя на праве оперативного управления: нежилые помещения №№ 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 138а в магазине и кафе «Аквариум» общей площадью 161,5 кв.м по адресу: г. Майкоп, ул. Первомайская, 193, под организацию питания для студентов и сотрудников Арендодателя (далее – Объект).

1.2. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона на основании пункта 2 части 3.2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1.3. Объект передается Арендатору по Акту приема-передачи (приложение № 1 к Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон). Акт приема - передачи подписывается Сторонами в течение 3 дней с даты подписания Договора.

1.4. Сведения об Объекте, передаваемом во временное владение и пользование (в аренду), предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Передача во временное владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

2. Срок Договора

2.1. Срок действия договора: по 31.12.2019

2.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендатором Договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (в дальнейшем "Договоры на возмещение расходов") на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи,

предусмотренного пунктом 1.3 Договора.

3.1.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.1.3. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

3.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

3.1.5. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.6 и 3.3.15 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.1.6. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект, указанный в приложении к Договору, по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.1.7. Обеспечивать наличие ежедневно комплексного обеда по стоимости не выше 220 руб. (с учетом действующих предельных максимальных наценок на продукцию питания), который включает:

Салат (холодная закуска)

Суп (первое блюдо)

Горячее блюдо (основное мясное или рыбное)

Гарнир к горячему блюду

Напиток, чай, кофе (на выбор)

Хлеб

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В пятидневный срок с даты подписания Акта приема передачи, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендодателем Договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.3 Договора.

3.3.2. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.4. Возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями Договоров на возмещение расходов.

3.3.5. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

3.3.6. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок

осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.3.7. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.8. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Объекта и его помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя.

3.3.9. Сдавать помещения Объекта в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.10. В случаях, установленных пунктом 3.3.9 Договора:

1) обеспечить соблюдение требований, предусмотренных условиями Договора, по содержанию и сохранению помещений Объекта, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности;

2) направлять Арендодателю подлинные экземпляры договоров, а также дополнительных соглашений к ним, в течение пяти дней с момента их подписания.

3.3.11. Не передавать право временного владения и пользования (аренды) Объектом в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.

3.3.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.13. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.3.14. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.4.2 Договора.

3.3.15. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.4.2. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, в течение срока аренды, установленного Договором.

4. Порядок возврата Объекта Арендодателю

4.1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с п. 3.1.6 и 3.3.14 Договора, Арендатор обязан:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

4.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю

не позднее дня окончания срока аренды.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. В соответствии с отчетом об оценке от 14.10.2019 № 103/19, выполненным ООО «Юнидикта», федеральным законом от 03.08.2018 № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» сумма ежемесячной арендной платы, включая налог на добавленную стоимость 20 % в размере 8 613,00 руб. (восемь тысяч шестьсот тринадцать рублей 00 копеек), за право временного владения и пользования (аренды) Объекта, указанного в приложении к Договору, **составляет 51 680,00 руб. (пятьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят рублей 00 коп.).**

5.2. Арендная плата, включая налог на добавленную стоимость, установленная пунктом 5.1 Договора или уведомлением Арендодателя, в полном объеме в установленном законом порядке перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя и в доходах федерального бюджета не учитывается.

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

Внесение арендной платы производится ежемесячно по 10 число месяца, следующего за оплачиваемым.

Обязательство по оплате арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора или уведомлением Арендодателя, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.6 и 3.3.15 Договора.

5.3. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя и в доходах федерального бюджета не учитывается.

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

5.4. Размер арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.

5.4.1. Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе "О федеральном бюджете".

5.4.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

5.4.3. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.5. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором сумму арендной платы.

5.6. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, указанного в приложении к Договору, в соответствии с пунктом 1.3 Договора.

6. Ответственность Арендодателя и Арендатора

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.1.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендодателя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.2. Ответственность Арендатора.

6.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору, а также нарушения сроков освобождения и возврата Имущества, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню. Размер пени определяется в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от размера арендной платы. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства.

Пени начинают начисляться со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

6.2.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.2.3. В случае отказа Арендатора принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 4.2.1 Договора по акту приема-передачи, Договор считается не заключенным и Арендатор обязан уплатить штраф в размере месячной ставки арендной платы.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

7.1. Изменение условий Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 Договора, и его досрочное расторжение, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя и/или Территориального управления при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.11, 3.3.12 Договора.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в следующих случаях:

7.4.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10 и 5.4.3 Договора.

7.4.2. Если собственником Объекта, указанного в пункте 1.1 Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за три месяца.

7.5. Досрочное расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 и 7.4.2 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по Договору.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 Договора, составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

Договор считается расторгнутым по истечении срока, установленного в соответствующем уведомлении.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Адыгея в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя возмещению не подлежит.

9.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или хозяйственного ведения/оперативного управления на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или нормативных правовых актов Российской Федерации.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:

Арендодатель:

ФГБОУ ВО «МГТУ»

385000, Республика Адыгея,
г. Майкоп, ул. Первомайская, 191
Тел.: 8(8772) 52-21-35, 52-31-31
ИНН 0105014177, КПП 010501001
ОГРН 1020100698595

Банковские реквизиты:

УФК по Республике Адыгея (Адыгея)

(ФГБОУ ВО «МГТУ»

л/сч. 20766Х59110)

отделение НБ Республики Адыгея

р/сч. 40501810900002000002

БИК 047908001

Код по ОКПО 32351356

КБК 000000000000000000120

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

Аутлева Марет Темботовна

ИНН 010511946605

ОГРН 318010500021143

Подписи Сторон:



/С.К. Куижева

/З.Х. Наниз



/ М.Т. Аутлева

Акт приема-передачи

г. Майкоп

«01» ноября 2019 г.

Мы, нижеподписавшиеся, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Майкопский государственный технологический университет», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице ректора Куижевой Саиды Казбековны, действующей на Устава с одной стороны, и

индивидуальный предприниматель Аутлева Марет Темботовна, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», действующая на основании ОГРНИП 318010500021143, с другой стороны, и именуемые совместно в дальнейшем «**Стороны**», составили настоящий акт о следующем:

на основании Договора аренды недвижимого имущества от 01.11.2019 г. № 4 «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял во временное владение и пользование нежилые помещения №№ 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 138а в магазине и кафе «Аквариум» общей площадью 161,5 кв.м (далее – «**Имущество**») по адресу: г. Майкоп, ул. Первомайская. 193.

Техническое состояние Имущества на момент его передачи: хорошее, пригодное для использования по назначению.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации Имущества.

Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора аренды недвижимого имущества от 01.11.2019 г. № 4.

СДАЛ:**ПРИНЯЛ:**

С.К. Куижева



М.Т. Аутлева

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды недвижимого имущества от 01.11.2019 № 4

г. Майкоп

«31» декабря 2019 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Майкопский государственный технологический университет», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ректора Куижевой Саиды Казбековны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Аутлева Марет Темботовна, действующая на основании ОГРНИП 318010500021143, с другой стороны, совместно именуемые далее Стороны, на основании Договора аренды недвижимого имущества от 01.11.2019 № 4, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СРОК СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Продлить срок Договора аренды недвижимого имущества от 01.11.2019 № 4 по «31» марта 2020 г.

1.2. Если Арендатор будет иметь намерение заключить договор на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендодателя не менее чем за два месяца до окончания срока действия настоящего Соглашения.

2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Соглашением, разрешаются в соответствующим законодательством РФ.

2.2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и становится неотъемлемой частью Договора аренды недвижимого имущества от 01.11.2019 № 4.

2.3. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

3. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ФГБОУ ВО «МГТУ»
385000, г. Майкоп, ул. Первомайская, 191
ИНН 0105014177
КПП 010501001
УФК по Республике Адыгея (Адыгея)
(ФГБОУ ВО «МГТУ»
л/сч. 20766Х59110),
отделение НБ Республики Адыгея
р/сч. 40501810900002000002
БИК 047908001,
ОГРН 1020100698595
Код по ОКПО 32351356
КВК 0000000000000000120

Ректор

М.п.

С.К. Куижева

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель
Аутлева Марет Темботовна
ИНН 010511946605
ОГРН 318010500021143



М.Т. Аутлева