ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Абакан

"11" марта 2016 г.

Индивидуальный предприниматель Пузов Владимир Петрович, именуемый в дальнейше **«Арендодатель»,** с одной стороны, и **Частное дошкольное образовательное учреждение «Цент развития ребенка «Цветик – Семицветик»,** в лице директора Здохлеевой Алеси Алексеевны действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, а пр совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенно по адресу: **Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Крылова, д.77а, пом.1Н**, общей площадью 514,7 м2 , именуемое в дальнейшем Помещение.

1.1. Арендатор обязуется принять Помещение и оплачивать арендную плату согласно настоящего договора.

1.2. Передаваемое в аренду Помещение, указанное в п.1.1. настоящего договора, находится в технически исправном состоянии, отвечающем требованиям строительных норм и правил, а также требованиям, которые предъявил Арендатор, без недостатков.

2. Порядок передачи помещений.

2.1. Арендодатель передает Арендатору Помещение, в день подписания сторонами акта приема-передачи. Подписание акта приема-передачи означает, что состояние помещения соответствует условиям настоящего договора аренды.

2.2. Помещение должно быть возвращено Арендатором Арендодателю после окончания срока действия настоящего договора и (или) после его расторжения, в течение 2-х дней, по акту приема-передачи в том техническом состоянии, в котором оно находилось на момент передачи Арендатору.

2.3. Вышеуказанный акт является обязательным для применения по исполнению настоящего договора.

3. Обязанности сторон.

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Помещение не позднее 1 дня, с даты подписания акта приема-передачи. Указанный Акт подписывается Сторонами, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Своевременно и полностью оплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим договором и возможными последующими дополнениями к нему;

3.2.2. Обеспечить сохранность инженерных сетей коммуникаций и оборудования в Помещении.

3.2.3. Не производить работ без письменного разрешения Арендодателя, по скрытым и открытым коммуникациям, а также перепланировок и переоборудования помещения;

3.2.4. В случае самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладки сетей, искажающих первоначальный вид Помещения без согласия Арендодателя указанные переделки должны быть ликвидированы Арендатором за его счет, и Помещение должно быть приведено в прежний вид, за срок, установленный в одностороннем порядке Арендодателем;

Арендодатель_____ Арендатор_____

3.2.5. Переустройство, перепланировку, создание специальных удобств Арендатора, производить только с письменного согласия Арендодателя, а в случае расторжения настоящего договора, затраты возникшие в этой связи, Арендодатель Арендатору не возмещает;
3.2.6. Соблюдать и регулярно поддерживать в арендуемом Помещении требования: санитарных, экологических норм, а также исполнять требования санитарно-эпидемиологического надзора, Госпожнадзора, отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения;
3.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, понесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения;
3.2.8. Обеспечивать Представителям Арендодателя и Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки, один комплект ключей от Помещения находиться у Арендодателя;
3.2.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц о предстоящем освобождении арендуемого Помещения как в связи с окончанием действия договора, так и при его досрочном расторжении;
3.2.10. Возвратить Помещение и находящееся в нем оборудование по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями;
3.2.11. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя и органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений
3.2.12. Самостоятельно производить вывоз мусора с занимаемого Помещения, Оснащать по своему усмотрению и за свой счет арендуемые площади пожарной, охранной сигнализацией и средствами видеонаблюдения.
3.2.13. В случае нанесения вреда арендуемому Помещению или находящемуся в нем оборудованию, а также другим помещениям, не принадлежащим Арендодателю путем подтопления водой из систем холодного водоснабжения, или из систем канализации Помещения, либо иным путем, Арендатор возмещает нанесенный ущерб собственникам помещений.

4. Порядок расчетов.

4.1. Арендатор обязуется ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца, уплачивать Арендодателю арендную плату за текущий месяц в размере **170 000** (Сто семьдесят тысяч) рублей.
4.2. Арендатор уплачивает сумму арендной платы путем внесения на расчетный счет либо в кассу Арендодателя. Моментом оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Арендодателя. При несвоевременном поступлении платежей начисляются пени в размере ставки рефинансирования от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
4.3.Арендодатель вправе изменить арендную плату в одностороннем порядке, предупредив Арендатора не менее чем за 1 месяц.
4.4.Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Помещения.

5. Расходы по коммунальным услугам.

5.1. Коммунальные услуги (теплоснабжение) оплачиваются Арендодателем, электричество и вода оплачиваются Арендатором Арендодателю по счетчику согласно выставленным счетам в течение 3 (трех) рабочих дней. Все расходы за пользование телефонами и интернетом оплачиваются Арендатором самостоятельно, согласно счетам.

6. Общие условия.

6.1. Все произведенные в течение срока действия настоящего договора неотделимые улучшения помещения являются собственностью Арендодателя.

6.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в помещении указанном в пункте 1.1.

6.3. В случае аварии, произошедшей по вине Арендатора приведшей к нанесению ущерба помещению арендатор ликвидирует последствия и возмещает ущерб за свой счет.

6.4. Арендодатель в праве удерживать принадлежащее Арендатору оборудование, оставшееся в арендовавшемся помещении после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательства арендатора по внесению арендной платы за данной помещение.

6.5. После полного погашения образовавшейся задолженности Арендатора перед Арендодателем (по арендной плате), удержанное оборудование будет возвращено Арендатору.

7. Прочие условия

7.1. Неотделимые согласованные улучшения, в том числе капитальный ремонт помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока договора аренды при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. По окончанию срока действия договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

7.2. В соответствие с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме из Постановления РФ от 13.08.2006г. №491 Арендатор имеет право пользования детской площадкой, расположенной на земельном участке многоквартирного дома по адресу: ул. Крылова 77А;

7.3. В рамках требований к содержанию общего имущества многоквартирного дома Арендатору предоставляются услуги по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов, образующиеся в результате деятельности Арендатора, а также услуги по организации мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации.

8. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

8.2. Уплата штрафа (пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по договору.

8.3. Арендодатель может расторгнуть договор в одностороннем порядке, предупредив Арендатора за 2 месяца о прекращении аренды.

8.5. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров.

8.6. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Абаканском городском суде.

9. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

9.1. Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По обоюдному письменному соглашению сторон;

9.1.2. В случае досрочного расторжения договора аренды, сторона инициатор, обязана не менее, чем за два месяца до планируемого срока, уведомить другую сторону о своем намерении расторгнуть договор.

9.1.3. Если Арендатор при расторжении настоящего договора не подписал Акт приема-передачи от Арендатора Арендодателю, то арендная плата в таком случае продолжает начисляться.

9.2. Настоящий договор может быть пролонгирован.
9.3. Арендатор по окончанию срока аренды имеет преимущественное право (при равных других условиях) перед другими лицами на заключение договора на новый срок, если уведомит Арендодателя о желании заключить такой договор за месяц до его окончания.
9.4. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращени обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от уплаты задолженности, о ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящег договора аренды.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с 11 марта 2016 года и считается заключенным с момент подписания Сторонами акт приема-передачи помещения.
10.2. С момента подписания настоящего договора вся предшествующая переписка, соглашени документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора теряют юридическую силу.
10.3. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имею силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплен печатями сторон.
10.4. Если какое-либо из положений настоящего договора станет впоследствии недействительным, это н затрагивает остальных его положений. В случае необходимости, стороны договорятся о замен недействительного положения новым, позволяющим достичь сходного экономического результата.
10.5. Настоящий договор вступает в законную силу с «11» марта 2016 г. и действует до «01» февра 2017 г. Настоящий договор заключен на срок менее года и не подлежит государственной регистрации.
10.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется ГКРФ.

11. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель
Пузов Владимир Петрович
ОГРНИП 304190136200915 от 09.07.08г
зарегистрирован по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан,
ул. Трудовая д.73 кв.10
р/сч. 40802810100010123256
в ООО «ХМБ»
к/с 30101810800000000795
БИК 040407795
Тел.28-54-25

Арендатор:

Частное дошкольное образовательное учреждение «Центр развития ребенка «Цветик – Семицветик»
ИНН/КПП 1901100926/190101001
ОГРН 1131900000110
г. Абакан, ул. Крылова, д.77а, пом.1Н
р/с 40703810300010165210
в ООО «ХМБ»
к/с 30101810900000000745
БИК 049514745
Тел. 32-14-52

Отметки о возврате
Помещения от Арендатора

«____» _____ 200__ г.

_____
ф.и.о.

_____
должность

_____

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
от 11 марта 2016 г.

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ОТ « 11 » мая 2016 г.

Индивидуальный предприниматель Пузов Владимир Петрович, именуемый в дальнейш **«Арендодатель»,** с одной стороны, и **Частное дошкольное образовательное учреждение «Цен развития ребенка «Цветик – Семицветик»,** в лице директора Здохлеевой Алеси Алексеевн действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, а п совместном упоминании «Стороны», произвели прием-передачу нежилого помещени расположенного по адресу: **Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Крылова, д.77а, пом.1Н**, общ площадью 514,7 м2 , и находящегося в надлежащем (исправном, пригодном к эксплуатации, имеющим дефектов) состоянии.

Помещение передано.
С настоящим актом приема-передачи Помещения согласны.

От Арендодателя
ИП Пузов Владимир Петрович _____

От Арендатора
Директор ЧДОУ «Центр развития ребенка
«Цветик-Семицветик» Здохлеева Алеся Алексеевна _____