

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 2021 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Бани-2» городского округа «Город Южно-Сахалинск» в лице директора Кривозубова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава и распоряжения администрации города Южно-Сахалинска № 244ок-1 от 30.12.2020 г. именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, указанное в п.1.2 Договора (далее - Объект), а Арендатор обязуется принять Объект в аренду и выплачивать за него арендную плату. Объект принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, что подтверждается правоустанавливающим документом: Распоряжение администрации города Южно-Сахалинска № 140-р от 03.07.2014 г,

1.2. Объект имеет следующие характеристики:

- объект недвижимости: часть нежилого помещения (Массажные), 2 этаж, помещение согласно экспликации помещений № 2.7, общей площадью 15,3 кв. м., № 2.19, 2.20, общей площадью 15.05 кв. м. расположенных по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, проспект Победы, 84.
- кадастровый номер 65:01:0702002:296
- назначение: нежилое.
- площадь Объекта 887,6 кв. м.

Экспликация помещений 1-го этажа является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2).

1.3. Фактическая передача Объекта осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение № 1), являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. На момент заключения Договора Объект не обременен залогом или иными правами третьих лиц. Арендатору известно обо всех ограничениях (обременениях) Объекта.

1.5. Объект передается в аренду для использования с целью реализации ограниченного ассортимента продукции из полуфабрикатов высокой степени готовности, холодные блюда, закуски горячие, сладкие блюда несложного изготовления, мучные кулинарные, булочные и кондитерские изделия и т.д.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору Объект в течение 7 (семи) дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи (Приложение № 1), который подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. Обеспечить возможность беспрепятственного пользования Арендатором Объектом.

2.1.3. Принять Объект у Арендатора по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента прекращения действия Договора.

2.1.4. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений нежилых помещений, произошедших по причинам, не зависящим от Арендатора.

2.1.5. Обеспечивать доступ специалистов Арендатора к коммунальным системам здания в рамках проведения работ по техническому оборудованию нежилых помещений по письменному согласованию с Арендодателем.

2.1.6. Обеспечивать свободный доступ в нежилые помещения сотрудникам и клиентам Арендатора при условии соблюдения ими правил внутреннего распорядка и безопасности, установленных Арендодателем.

2.1.7. Не предпринимать каких-либо действий, препятствующих юридическому или фактическому использованию Арендатором нежилых помещений, предоставленных по Договору.

2.1.8. Принимать все необходимые меры по обеспечению нежилых помещений постоянным снабжением: холодным и горячим водоснабжением, электроэнергией, канализацией, осуществлять вывоз мусора и снега с прилегающей к зданию территории. В течение всего срока действия настоящего Договора за свой счет осуществлять техническое обслуживание, эксплуатацию и профилактический ремонт общедомовых инженерных сетей и коммуникаций, холодного и горячего водоснабжения.

2.1.9. Осуществлять уборку территории, прилегающей к зданию, в котором находятся нежилые помещения.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять Объект у Арендодателя в течение 7 (семи) дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, а также прочие платежи, установленные Договором и последующими изменениями к нему.

2.2.3. Рационально и экономично использовать энергоресурсы.

2.2.4. Не производить на Объекте без письменного согласования Арендодателя любых работ, связанных с изменением внешнего вида Объекта.

В случае обнаружения Арендодателем несогласованных изменений внешнего вида Объекта, самовольных переделок или прокладок инженерных сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.2.5. При осуществлении коммерческой деятельности на Объекте соблюдать правила и нормы его эксплуатации (использования), а также обеспечить антитеррористическую безопасность объекта аренды.

2.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Объекте с учетом их нормального износа.

2.2.7. Соблюдать на Объекте требования законодательства в области деятельности Арендатора, нести все расходы, связанные с этим и полную ответственность за соблюдение технических, пожарных, экологических и санитарных норм и правил, а также выполнять предписания контролирующих органов, вызванные действиями (бездействием) Арендатора. Обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования на Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

В случае привлечения Арендодателя к ответственности по вине Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю понесённые расходы.

2.2.8. Содержать Объект в надлежащем санитарном, экологическом и противопожарном состоянии. Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором.

В случае обнаружения Арендодателем нарушений условий настоящего пункта, Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.

2.2.9. Письменно за два месяца сообщать Арендодателю об освобождении арендуемого Объекта в связи с окончанием срока действия Договора, или при его досрочном расторжении.

2.2.10. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения Объекта.

2.2.11. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение в субаренду, перенаем, передавать его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передавать любым другим способом в пользование третьим лицам.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендатора, а также представителям обслуживающих и контролирующих организаций беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.13. Использовать Объект для целей, указанных в п.1.5. настоящего договора.

2.2.14. Самостоятельно и за свой счет организовать уборку арендуемых нежилых помещений.

2.2.15. Передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента прекращения действия Договора.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Производить осмотр Объекта в любое время по согласованию с Арендатором.

2.3.2. Требовать устранения допущенных Арендатором нарушений в отношении использования Объекта согласно условиям Договора.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Производить отдельные улучшения Объекта по согласованию с Арендодателем.

2.4.2. Требовать устранения допущенных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора.

2.4.3. Размещать наружную рекламу с соблюдением требований действующего законодательства. Установка и эксплуатация рекламных конструкций осуществляется Арендатором по отдельному договору с Арендатором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Ежемесячная арендная согласно п.1.1 Договора составляет 20 037 (двадцать тысяч тридцать семь) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании статьи 346.11 НК РФ. Стоимость ежемесячной арендной платы включает в себя расходы Арендатора, связанные с надлежащим исполнением Договора, в том числе: расходы на электроснабжение, тепловую энергию, вывоз твердых коммунальных отходов.

3.2. Арендная плата за текущий месяц перечисляется Арендатором путем безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 10 настоящего Договора, ежемесячно с 5 (пятого) по 10 (десятое) число текущего месяца, на основании выставленного Арендодателем счета.

Датой оплаты считается Дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором оказывались услуги по аренде нежилого помещения Арендодатель предоставляет Арендатору акт оказанных услуг (далее - «Акт»). Акт оказанных услуг по аренде нежилых помещений подписывается Арендатором в течение 5-ти рабочих дней с момента его получения.

3.3. Помимо арендной платы Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость потребленных Арендатором коммунальных услуг. Плата за коммунальные услуги: поставка холодного водоснабжения и водоотведения в арендную плату, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, не входит и оплачивается Арендатором отдельно.

Арендатор перечисляет плату за коммунальные услуги (поставка холодного водоснабжения и водоотведения):

- водоснабжение, водоотведение - по тарифам, установленным приказом РЭК СО от 10.12.2020 г. № 63-ОКК г. Южно-Сахалинска, по приборам учета;

- количество сточных вод, отводимых от Арендатора, принимается равным количеству потребленной холодной и горячей воды.

Арендатор перечисляет плату за коммунальные услуги указанных в п. 3.3. настоящего Договора на расчетный счет Арендодателя ежемесячно до 10 (десятого) числа следующего за расчетным месяцем на основании показаний приборов учета и на основании выставленного Арендодателем счета к оплате.

3.4. Изменение размера и порядка внесения арендной платы допускается по письменному соглашению Сторон не чаще одного раза в год. Изменение арендной платы производится в соответствии с Гражданским кодексом РФ и оформляется дополнительным соглашением к Договору.

3.5. Арендодатель не возмещает затраты, понесенные Арендатором в результате проведения в нежилых помещениях с письменного согласия Арендодателя перепланировок и неотделимых улучшений без вреда для нежилых помещений.

3.6. В случае непредставления подписанного Акта оказанных услуг или мотивированного отказа в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Акта Арендатором, услуги считаются принятыми без замечаний.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор, в случае невнесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки до момента фактического исполнения обязательства.

4.2. Арендодатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору уплачивает Арендатору неустойку, в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от месячной суммы договора до момента фактического исполнения обязательств.

4.3. Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору или устранения нарушений.

4.4. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует в течение 5 (пяти) лет, с возможностью последующей пролонгации.

Срок начала аренды: _____. Срок окончания аренды: _____.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Изменение рыночной конъюнктуры, а также иные экономические факторы (за исключением блокады и эмбарго) к таким событиям не относятся.

6.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 6.1 Договора обстоятельств, сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.

6.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут, изменен и дополнен по соглашению Сторон, если договором не предусмотрено иное. Предложения рассматриваются сторонами в течение 10-ти дней.

7.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

- при использовании Объекта не в соответствии с его назначением и/или особыми условиями;
- при нарушении или несоблюдении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору;
- при возникновении задолженности по арендной плате за один месяц;
- при ликвидации Арендодателя или Арендатора;
- при отводе земельного участка под арендуемым объектом для нового строительства;
- при проведении Арендатором перепланировки или реконструкции арендуемого Объекта либо его части без согласия Арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;
- при принятии администрацией города Южно-Сахалинска решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса арендуемого Объекта;
- при возникновении у Арендодателя производственной или иной необходимости в Объекте, сданном в аренду.

7.3. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении договора аренды в одностороннем порядке, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30-ти дней с даты отправления соответствующего уведомления.

7.4. Арендатор вправе полностью отказаться от настоящего договора, предупредив о своем намерении Арендодателя не менее, чем за 60 дней.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. По всем вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все споры, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, в первую очередь, путем переговоров. В случае если Стороны не достигнут согласия, споры разрешаются в Арбитражном суде Сахалинской области.

8.3. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

8.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями и заверены печатями обеих сторон.

8.5. Все уведомления по Договору составляются надлежащим образом и направляются по указанному в Договоре адресу.

8.6. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения договора. Условия конфиденциальности не распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Указанные ниже приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Приложение № 1. Акт приема-передачи Объекта.

Приложение № 2. Экспликации площадей к поэтажным планам.

Приложение № 3. Внутренний распорядок.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

Муниципальное унитарное предприятие «Бани-2»
городского округа «Город Южно-Сахалинск»
(МУП «Бани-2»)

ИНН/КПП: 6501259911/ 650101001

Юридический адрес:

693008, г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84

Почтовый адрес:

693008, г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84

Банковские реквизиты:

Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) в г.
Москва

БИК 044525411

КПП 770943002

ИНН 7702070139

Корреспондирующий счет №

30101810145250000411

Расчетный счет № 40702810408020009702

Контактный телефон: 8 (4242) 431373

Email: mupbaniy@mail.ru

_____/_____/_____
М.п.

_____/_____/_____
М.п.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Муниципальное унитарное предприятие «Бани-2» городского округа «Город Южно-Сахалинск» в лице директора Кривоzubова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава и распоряжения администрации города Южно-Сахалинска № 244ок-1 от 30.12.2020 г. именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором №__ от _____ Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения (Массажные), 2 этаж, помещение согласно экспликации помещений № 2.7, общей площадью 15,3 кв. м., № 2.19, 2.20, общей площадью 15.05 кв. м, принадлежащие ему на праве хозяйственного ведения, оперативного управления и расположенных по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, проспект Победы, 84.

2. В результате осмотра Объекта и оборудования недостатки не выявлены. Объект и оборудование в исправном состоянии.

3. Обязательство по передаче Объекта и оборудования в соответствии с условиями договора выполнены надлежащим образом. Стороны друг к другу претензий не имеют.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПРИНЯЛ:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

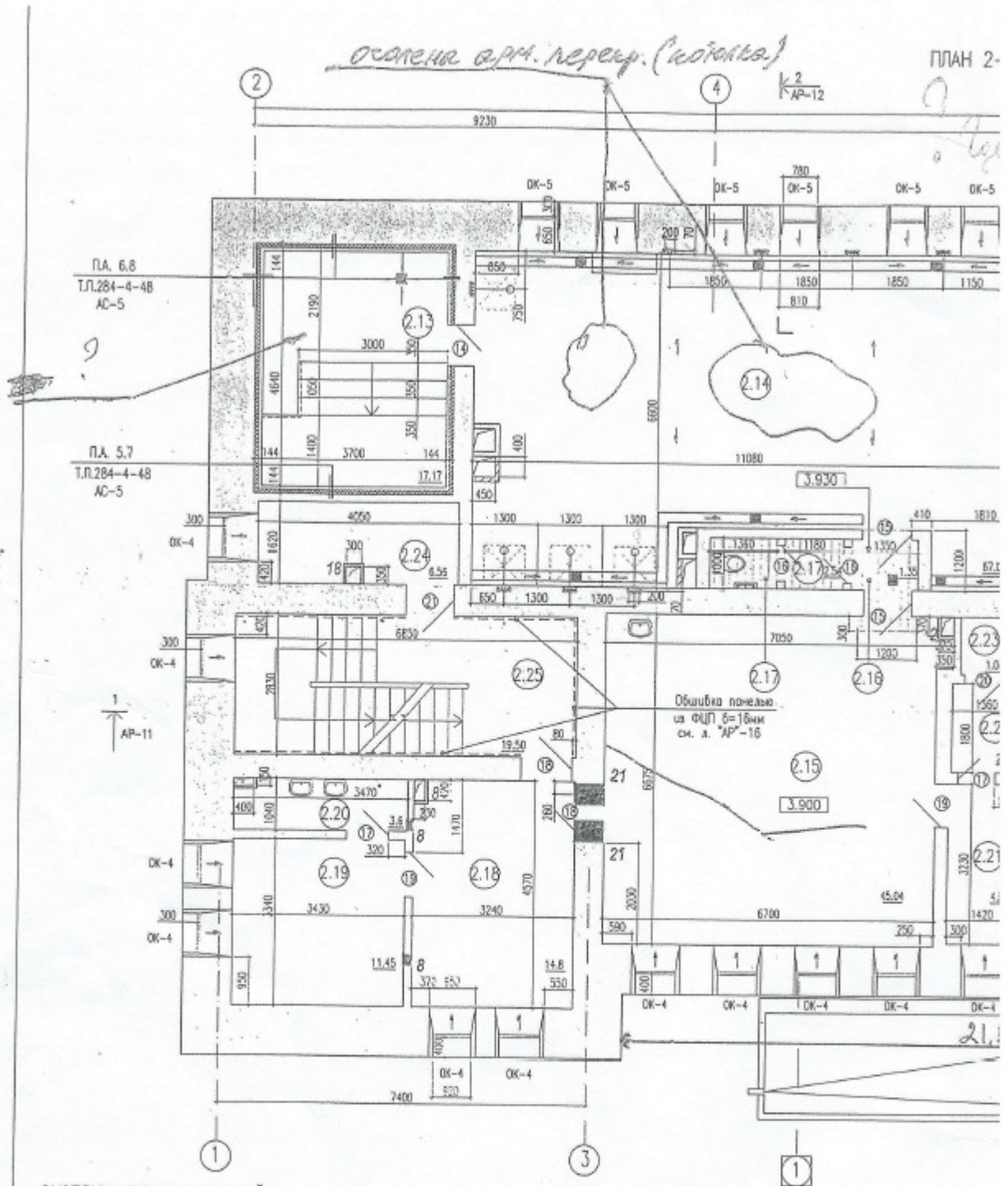
ПЕРЕДАЛ:

«АРЕНДАТОР»

_____/_____/_____
М.п.

_____/_____/_____
М.п.

Экспликация помещений 2-го этажа



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

Номер	Наименование	Площадь м ²	Номер	Наименование	Площадь м ²
2.1	Парильня	18.57	2.14	Мыльная мужская	67.0
2.2	Мыльная женская	67.0	2.15	Раздевальная мужская	45.04
2.3	Раздевальная женская	44.84	2.16	Коридор	1.35
2.4	Сан. узел	2.88	2.17	Сан. узел	2.54
2.5	Коридор	1.15	2.18	Комната ожидания	14.80
2.6	Комната ожидания	14.85	2.19	Массажная	11.45
2.7	Массажная	15.30	2.20	Массажная	3.60
2.8	Бытовая	4.60	2.21	Бытовая	4.58
2.9	Бытовая	2.74	2.22	Бытовая	2.45
2.10	Кладовая	1.90	2.23	Кладовая	1.06
2.11	Подсобное помещение	6.56	2.24	Электрощитовая	6.56
2.12	Лестничная клетка		2.25	Лестничная клетка	
2.13	Парильня	17.17		Общая площадь	357.99

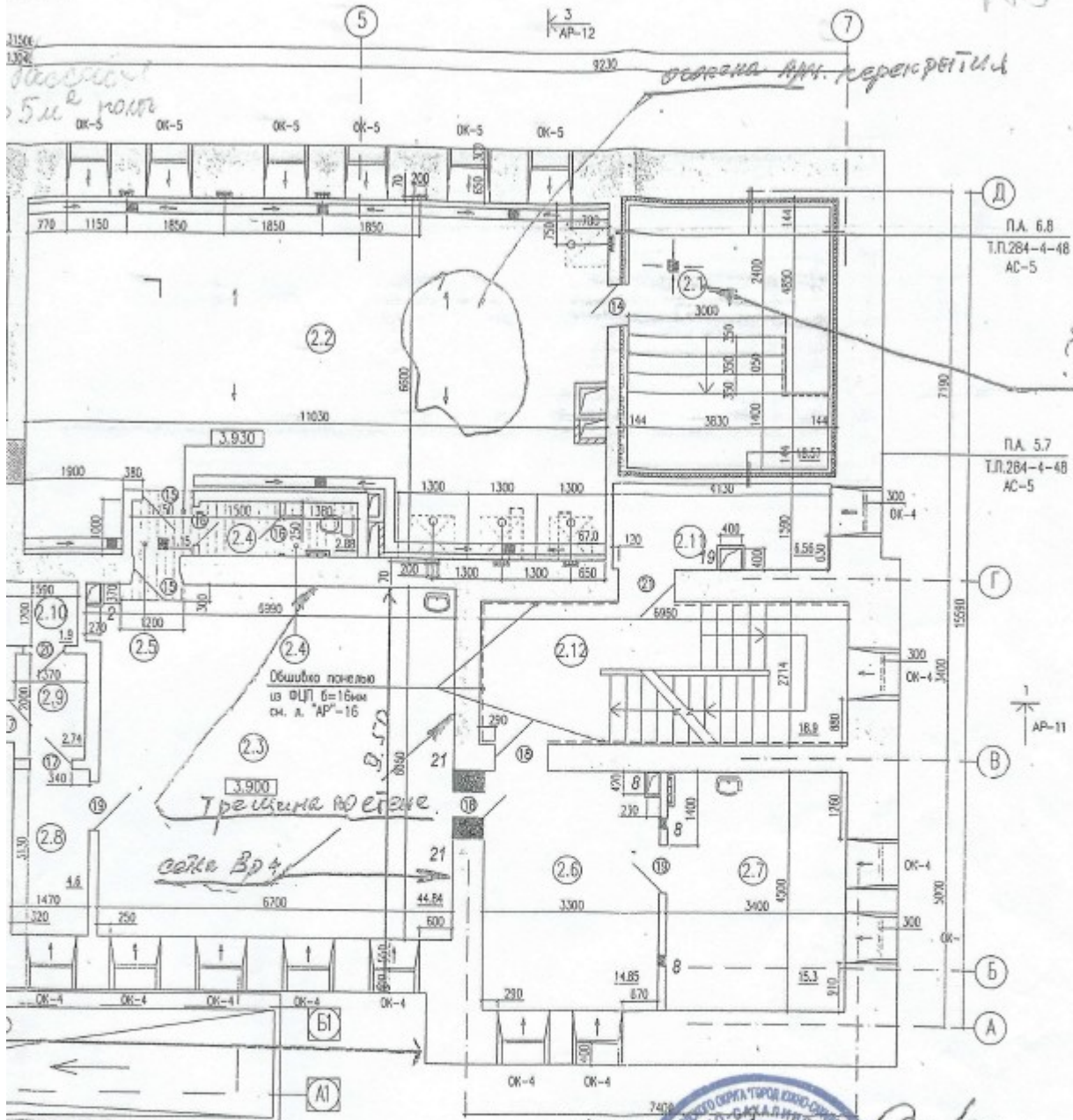
ОТВЕРСТИЯ В СТЕНАХ 1-ГО ЭТАЖА

№ отв.	Размер отверстия (ШИРИНАxВЫСОТА)	Отм. верха отверстия
1	200x200	3.500
2	250x250	под потолком
3	300x300	под потолком
4	270x270	под потолком
5	350x300	под потолком
6	350x250	под потолком
7	300x250	под потолком
8	200x200	под потолком

№ отв.	Размер отверстия (ШИРИНАxВЫСОТА)
8	200x200
9	420x220

ЭТАЖА

АДР



ГО ЭТАЖА *по п. 2.5 и 2.18 Помощь старшего санитара*

Исполнитель: *М.И. Мисрахов*

№ собственности 20.04.12

Отм. Верх отверстия					2012г
од потолка					
Капитальный ремонт здания городской бани №2					
Изм.	Код. уч.	Лист.	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Ким Х.С.		<i>[Signature]</i>	
Разработал		Пак Г.С.			
Проверил					
Н.контр.		Ким Х.С.			
				Стадия	Лист
				Р	3
				Листов	
				18	
План 2-го этажа				ООО "Архитектор Р.С. ХС"	

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

М.п.

М.п.

ВНУТРЕННИЙ РАСПОРЯДОК

1. Запрещается нарушать общественный порядок, в том числе: употреблять спиртные напитки и наркотические вещества; находится на территории Арендодателя в нетрезвом состоянии; нецензурно выражаться; оскорбительно приставать к гражданам; уничтожать или повреждать чужое имущество.

2. Находясь на территории Арендодателя, посетители, а равно работники Арендатора, должны соблюдать чистоту, не выбрасывать в неположенных местах ненужные предметы.

3. Запрещается нарушать правила пожарной безопасности, в том числе запрещается:

- Курить вне специально оборудованных мест для курения;
- Пользоваться поврежденными розетками, электроустановочными изделиями;
- Применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы.

4. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) арендатор должен незамедлительно сообщить об этом администрации Арендодателя.

5. Юридические лица и индивидуальные предприниматели (далее арендаторы, субарендаторы) в соответствии с осуществляемой ими деятельностью обязаны осуществлять санитарно-профилактические мероприятия по обеспечению безопасных условий труда и выполнению требований санитарных правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации к производственным процессам и оборудованию, организации рабочих мест, режимам труда, отдыха и санитарно-бытовому обслуживанию работников.

6. Арендаторы, а также их сотрудники, обязаны строго соблюдать пропускной режим Арендодателя. **Допуск на территорию Арендодателя осуществляется с понедельника по воскресенье с 09-00 ч. до 21-00 ч.**

7. Арендаторы обязаны выдавать своим сотрудникам документы, подтверждающие их причастность к конкретному арендатору.

8. Нахождение в ночное время на Объекте запрещается.

9. Арендатор на протяжении всего срока действия договора обязан соблюдать режим Арендодателя, содержать арендуемое помещение в чистоте.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

_____/_____/_____
М.п.

_____/_____/_____
М.п.