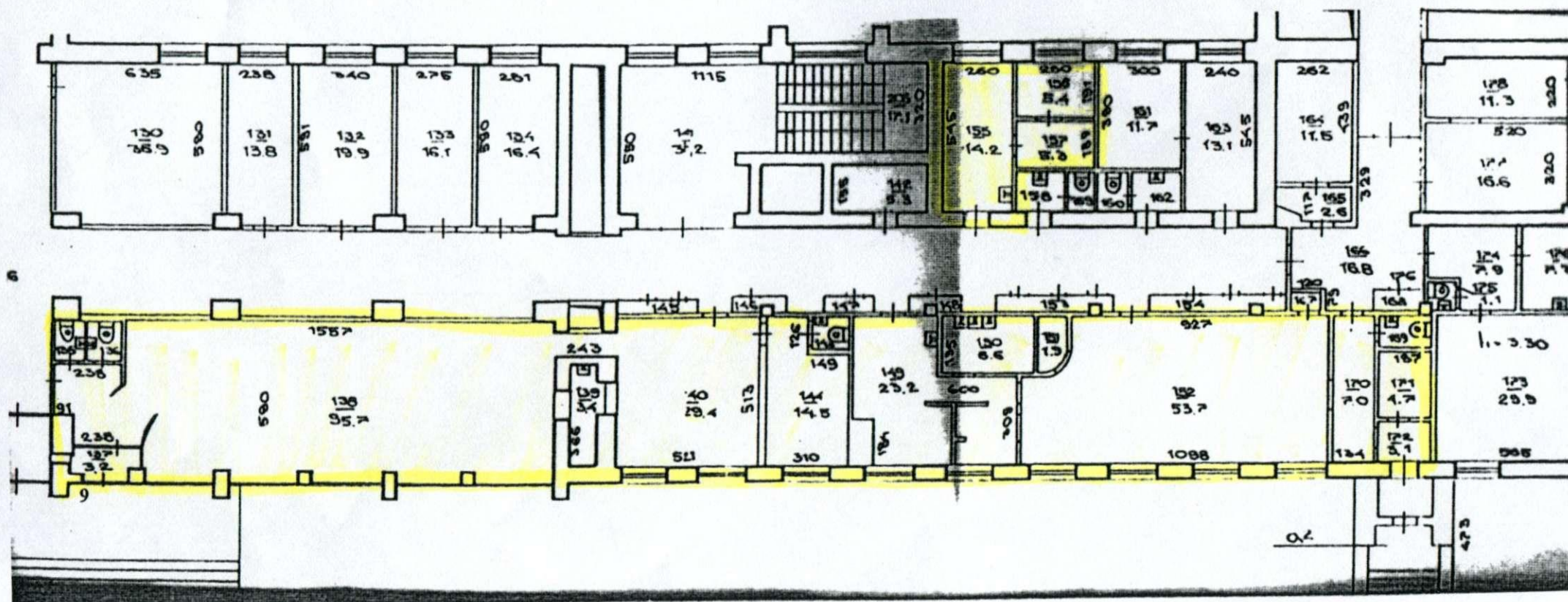


арендуемых помещений № 135-140,143,144,149-152,169-172,155-157 общей площадью 2748,4 кв.м. в здании учебно-лабораторного корпуса



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Зарегистрирован в Территориальном управлении
Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в Новосибирской области

№ А3709 от " 03 " 08 2011 г.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирский государственный медицинский университет» Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице ректора Маринкина Игоря Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, ООО «Агат», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Вагнер Татьяны Михайловны, действующей на основании Устава с другой стороны, при участии и по согласованию с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, являющимся представителем собственника передаваемого в аренду государственного имущества, именуемое в дальнейшем «**Управление**», в лице Орешина Дмитрия Арнольдовича, действующего на основании Доверенности от 25.03.2011г. № АЧ-3345, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает на основании результатов торгов (протокол № 2/1 от 28.03.11г.) во временное владение и пользование помещение в здании общей площадью 278,4 кв.м, расположенное по адресу: 630075, г.Новосибирск, ул.Залесского, 4 в здании учебно-лабораторного корпуса, расположенные на 1-м этаже, производственные помещения № 135-140,143,144,149-152,169-172,155-157

(указать по документам кадастрового учета точный адрес, наименование объекта, этаж, номер помещения, номер комнаты)

для использования под столовую и кафе для студентов и сотрудников (далее по тексту – объект аренды).

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте приема-передачи, подписываемым **Арендодателем** и **Арендатором** и являющимся неотъемлемой частью договора аренды. (Приложение №1 к настоящему договору)

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана объекта аренды, экспликация к поэтажному плану объекта аренды (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды. (Приложение №2 к настоящему договору)

1.4. **Арендатору** одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для использования в соответствии с его назначением, площадью 194,9 кв. м.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ.

1.6. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями договора

1.7. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Обязанности Сторон

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с **Арендатором** одновременно с заключением настоящего договора договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендадателя** по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора передать **Арендатору** помещения, указанные в п.1.1., по акту приема-передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых

помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с **Арендатором**.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине **Арендатора**, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять **Арендатора** о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, а также телефонной сети.

2.1.7. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, контролировать надлежащее выполнение **Арендатором** требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п.3.3 настоящего договора, **Арендодатель** доводит до сведения **Арендатора** (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. Принять арендованные помещения от **Арендатора** в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. **Арендатор** обязуется:

2.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с **Арендодателем** одновременно с заключением настоящего договора договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендодателя** по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора принять у **Арендодателя** помещения, указанные в п. 1.1 (приложение № 1), по акту приема-передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпидемнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности **Арендатора** и арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать **Арендодателя** о всяком повреждении, аварии или ином событии, несшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями **Арендатора**, без письменного разрешения **Арендодателя**.

В случае обнаружения **Арендодателем** самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы **Арендатором**, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием **Арендодателя**.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт объекта аренды с предварительным письменным уведомлением **Арендодателя**, а также принимать долевое участие в текущем ремонте здания (если в аренде находится часть здания, **Арендатор** принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых **Арендодателем** согласно отдельным соглашениям, заключаемым с **Арендодателем**. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных **Арендатору** по договору имущественных прав, в частности,

переход к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия **Управления**.

2.2.10. До шестого числа отчетного месяца **Арендатор** обязан представить в **Управление** копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.б. настоящего договора.

2.2.11. Предоставить представителям **Управления** и **Арендодателя** возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями **Управления** в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщить **Управлению** и **Арендодателю** не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном их освобождении. Сдать **Арендодателю** помещения по акту приема-передачи.

2.2.13. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

2.2.14. Передать **Арендодателю** арендованные помещения в том же состоянии, в котором они были переданы **Арендатору**, с учетом нормального износа. Также **Арендатором** должны быть переданы **Арендодателю** все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат.

2.2.15. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его носом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.16. Своевременно вносить арендную плату полным объеме и в сроки установленные договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является снованием для расторжения договора и наложения штрафных санкций.

2.2.17. Застраховать в пользу **Арендодателя** объект аренды на весь срок действия настоящего договора от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования объекта аренды по его прямому назначению или ухудшению его состояния (пожар, взрыв, удар молнии, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, аварии инженерных сетей). Дата начала действия договора страхования не должна быть позже даты акта приема-передачи объекта аренды. **Арендатор** обязан ежегодно продлевать страхование до полного исполнения договора.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер оплаты.

За указанный в разделе 1 объект аренды **Арендатор** оплачивает арендную плату по ставке 3425,0 руб. за 1 кв.м. в год, что за общую площадь объекта аренды 278,4 кв.м., без учета НДС составляет 953520,0 (девятьсот пятьдесят три тысячи пятьсот двадцать) руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) **Арендатор** вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте договора обязан представить в **Управление** и **Арендодателю** копию платежного поручения о перечислении арендной платы. В случае, если договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платёж должен быть внесён **Арендатором** в течение пяти дней с момента заключения договора;

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере 79460,0 руб. (семьдесят девять тысяч четыреста шестьдесят руб.) перечисляется в Управление федерального казначейства по Новосибирской области на р/счет (**Арендодателя**) 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск, БИК 045004001 (в платежном поручении в поле «Получатель» указать ИНН (**Арендодателя**) 5406011186, КПП (**Арендодателя**) 540601001); ГОУ ВПО НГМУ Минздравсоцразвития России л/сч. 035118771530)

поля в строке кодов заполняются следующим образом:

16711105031010300120	50401000000	0	0	0	0	0
----------------------	-------------	---	---	---	---	---

в поле «Назначение платежа» указать: договор № _____ от «__» _____ за период (____); «_____»

НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и самостоятельно перечисляется отдельным платежным документом на счет 40101, открытый на управление федерального казначейства по Новосибирской области, с указанием реквизитов налогового агента по месту регистрации **Арендатора** в качестве налогоплательщика/;

в) расходы **Арендодателя** по содержанию сданного в аренду государственного имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим договором арендную плату. Оплата данных расходов производится **Арендатором** по отдельному договору с **Арендодателем**.

3.3. В одностороннем порядке арендная плата изменяется **Управлением** не чаще одного раза в год в связи с изменением рыночной стоимости годовой арендной платы, с извещением **Арендатора** и **Арендодателя** за 10 дней до введения новой ставки арендной платы. В этом случае **Управление** направляет письменное уведомление **Арендатору** и **Арендодателю** с указанием срока его исполнения и подписания дополнительного соглашения, которое, в соответствии с действующим законодательством, подлежит государственной регистрации. Кроме этого **Управлением** или **Арендодателем** в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этом случае **Управление** или **Арендодатель** направляет письменное уведомление сторонам договора. **Арендатор** обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нём срок без подписания дополнительного соглашения.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность **Арендатора**:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а договора, **Арендатор** уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется в порядке, указанном в п.4.1.в.;

б) в случае нарушения пп. 2.2.9 договора **Арендатор** уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы в порядке, указанном в п.4.1.в.;

в) сумма начисленной пени и штрафа, указанные в п.4.1.а., п. 4.1.б, перечисляется **Арендатором** на доход федерального бюджета отдельным платежным поручением на счет на р/счет 101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск, БИК 50004001 (в платежном поручении в поле «Получатель» указать ИНН 5407063282, КПП 540701001 управление федерального казначейства по Новосибирской области (Территориальное управление имущества в Новосибирской области); поля в строке кодов заполняются следующим образом:

6711105031010900120	50401000000	0	0	0	0	0
---------------------	-------------	---	---	---	---	---

В поле «Назначение платежа» дополнительно указывается «Пеня по договору аренды от «___» 20__ г. №___».

4.2. Если состояние возвращаемых объектов аренды по окончании срока действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, **Арендатор** возмещает в федеральный бюджет на счет, указанный в п.4.1.в. настоящего договора. Ущерб определяется комиссией с участием **Учреждения** и привлечением уполномоченных служб.

4.3. В случае, если **Арендатор** не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п.3.2.б. настоящего договора.

Арендодатель также вправе требовать от **Арендатора** возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями **Арендатора**.

В указанных в настоящем пункте случаях **Арендатор** также обязан оплатить пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.4. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п.3.3 настоящего договора).

5.2. По одностороннему требованию **Управления** либо **Арендодателя**, или **Арендатора** настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию **Арендодателя** или **Управления** договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки **Арендатором** оплаты аренды в сроки, установленные п.3.2.а., в течение двух месяцев;

б) использования объекта аренды (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п.1.1 договора;

в) нарушения пп.2.2.9, п. 3.3 настоящего договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения **Арендатором** состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных пп.пп.2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17 договора;

д) в случае необходимости размещения органов государственной власти и управления на объекте аренды, по распоряжению **Управления**.

Расторжение договора не освобождает **Арендатора** от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных расходов **Арендодателя** по содержанию объекта аренды **Арендодатель** имеет право потребовать расторжения настоящего договора в установленном порядке.

5.5. По истечению срока действия настоящего договора **Арендатор** не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

6. Прочие условия

6.1. Реорганизация **Арендодателя**, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. **Арендатор** ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. **Арендатор** предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий договор не дает права **Арендатору** на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия **Арендодателя**.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются Арбитражным судом Новосибирской области.

6.8. Настоящий договор заключен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – **Арендодателю**, один экземпляр – **Управлению**, один экземпляр – **Арендатору**, один экземпляр для органов государственной регистрационной службы.

7. Срок действия договора

7.1. Договор действует с 29.03.2011г. по 28.03.2014г., а в части исполнения обязательств – до полного их исполнения Сторонами.

8. Юридические адреса сторон.

«Арендатор»: ООО «Агат» 630064 г.Новосибирск, Ватутина, 29, ИНН 5404424815 КПП 540401001 ОАО «НОМОС-БАНК-СИБИРЬ» в г. Новосибирске, р/сч 40702810550000000918, БИК 045004897

«Арендодатель»: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирский государственный медицинский университет» Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации (ГОУ ВПО НГМУ Минздрава России)

630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 52, тел. (383) 222-52-68

ИНН 5406011186 КПП 540601001 Управление федерального казначейства г. Новосибирска (ГОУ ВПО НГМУ Минздрава России л.с. 03511871530)

р/сч. 40101810900000010001 Банк получателя: ГРКЦ ГУ банка России по Новосибирской области г. Новосибирск БИК 045004001

«Управление»: 630004, г. Новосибирск-4, ул. Революции,38, ИНН 5407063282, КПП 540701001, БИК 045004001, Сч. 40105810100000010001, л/с 03511A18510, Банк ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск.

9. Подписи сторон:



Приложение № 1
к договору аренды недвижимости
зарегистрированному в Территориальном управлении
Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в Новосибирской области

№ _____ от " ____ " _____ 2011 г.

А К Т
приема-передачи объекта аренды

г. Новосибирск

«29» марта 2011г.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирский государственный медицинский университет» Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице ректора Маринкина Игоря Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, ООО «Агат», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Вагнер Татьяны Михайловны, действующей на основании Устава с другой стороны, при участии и по согласованию с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, являющимся представителем собственника передаваемого в аренду государственного имущества, именуемое в дальнейшем «**Управление**», в лице Орешина Дмитрия Арнольдовича, действующего на основании Доверенности от 25.03.2011г. № АЧ-3345, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Арендодатель** передал, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование помещение в здании общей площадью 278,4 кв.м:

Новосибирская область			
Город			Новосибирск
(ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр.)			Залесского
Дом № 4			Корпус №
Строение №	Этаж		Площадь помещений кв.м.
№ п/п			
1.	135	1	1,0
2.	136	1	0,9
3.	137	1	3,2
4.	138	1	95,7
5.	139	1	3,4
6.	140	1	29,4
7.	144	1	14,5
8.	143	1	1,4
9.	149	1	23,2
10.	150	1	6,6
11.	151	1	1,9
12.	152	1	53,7
13.	170	1	7,0
14.	171	1	4,7
15.	172	1	3,1
16.	169	1	3,8
17.	155	1	14,2
18.	156	1	5,4
19.	157	1	5,3
Итого площадь			278,4

	Коридоры, холлы, санузлы, места общего пользования
цель использования	административное, социально-культурное, бытовое, торговое, производственное (столовая и кафе для студентов и сотрудников), складское, иное

Техническое состояние вышеуказанного объекта аренды на момент его передачи характеризуется следующим: помещение пригодно к использованию по функциональному назначению. Столовая: окна (6 шт) – пластиковые, двери 1-пластиковая, 1- деревянная, 1- противопожарная; пол- керамическая плитка, потолок – бетонный, стены -гипсокартон, оштукатурены, окрашены. Туалеты (3) – 3 унитаза, 3 двери деревянные, 2 раковины со смесителем, пол, стены - керамическая плитка, потолок – оштукатурен, окрашен. Кафе: окна (6 шт)- пластиковые, двери 3 шт - металлические, 1 деревянная; пол – керамическая плитка, потолок – оштукатурен, окрашен; стены – гипсокартон, оштукатурены, окрашены. Туалет: унитаз 1 шт., раковина со смесителем, дверь деревянная, пол, стены – керамическая плитка. Ванная: дверь металлическая, пол – керамическая плитка, потолок, стены - оштукатурены, окрашены. Окна (6 шт) деревянные, окрашены. Ванна со смесителем.

Объект соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. Настоящий акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – **Арендодателю**, один экземпляр – **Управлению**, один экземпляр – **Арендатору**, один экземпляр для органов государственной регистрационной службы..

4. Подписи Сторон:

Передан:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

Директор

И.О.Маринкин

2011 г.

М.П.

Принят:

«АРЕНДАТОР»

Директор

Г.М.Вагнер

2011г.

М.П.