

**Договор № 4  
аренды нежилых помещений**

г. Краснодар

«6» сентября 2021 г

Индивидуальный предприниматель Морозова Инна Николаевна, ОГРНИП 319237500350373, зарегистрированная в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей 6 сентября 2019 года, что подтверждается выпиской из ЕГРИП от 06.09.2019 года, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Частное профессиональное образовательное учреждение «Колледж права, экономики и управления» (г. Краснодар), ОГРН 1022301435100, ИНН/КПП 2309075816/230901001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Лазовской Снежаны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2 Объектом по Договору являются помещения общей площадью 172,5 кв. м., которые расположены на этаже № 1 здания литер Б, Б1 под номерами 3, 3/1, 3/2, 3/3, 4, 5, 7, 7/1, 8, 9, 10; на этаже № 2 здания литер Б, Б1 под номерами 1, 2, 4, 4/1, 6, 7, 8, 9 в здании по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Малая, 33, помещение 2, именуемые далее – «Учебные помещения/ Помещения».

Кадастровый номер помещения: 23:43:0112003:1828 согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (приложение № 1 к Договору).

Границы помещения и его расположение на этажах отражены на копии технического плана (приложение № 2 к Договору).

1.3 Цель использования помещения: под учебный процесс, архив и вспомогательные помещения.

1.4 Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается выпиской из ЕГРН (приложение № 1 к Договору).

1.5 Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.6 Помещение сдается в аренду на срок с «6» сентября 2021 года по «31» июля 2022 года. Договор вступает в силу с «6» сентября 2021 года.

1.7 В течение срока, указанного в п. 1.6. Арендатор не вправе передавать арендуемые помещения в пользование или с субаренду третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

1.8 Арендодатель обязан передать помещения Арендатору в соответствующем санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и другим условиям, необходимым для организации образовательного процесса.

1.9. По истечении Срока действия настоящего договора и при условии, что Арендатор надлежащим образом исполняет все свои обязательства по настоящему Договору, Договор может быть заключен на новый срок, на условиях, согласованных Сторонами.

1.10. Для реализации своего преимущественного права Арендатор обязан направить уведомление о желании воспользоваться данным правом не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до истечения Срока аренды. При этом, Арендодатель предоставляет Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды и предлагаемую арендную плату. Если стороны не согласуют (один) месяц, предусмотренное настоящим пунктом преимущественное, право прекращается, а настоящий договор прекращает действовать по истечении Срока аренды.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

2.1. Арендодатель обязан:

Подписи сторон

Лазовская С.В.

Морозова И.Н.

- подготовить и передать Арендатору Учебные помещения в состоянии, позволяющем использовать их в соответствии с целевым назначением в срок, предусмотренный настоящим договором по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения);
- принять по окончании срока действия Договора от Арендатора Учебные помещения в том состоянии, в котором оно было передано Арендатору с учетом нормального износа;
- нести расходы по капитальному ремонту Помещений.

### 2.2. Арендодатель вправе:

- проводить (не чаще 2 (двух) раз в месяц с предварительным уведомлением за не менее чем за два дня) периодические осмотры Учебных помещений на предмет его надлежащего содержания и эксплуатации Арендатором в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ;
- изменить в одностороннем порядке размер арендной платы, в соответствии с условиями настоящего Договора, письменно уведомив об этом Арендатора;
- потребовать досрочное внесение арендной платы Арендатором, в случае неоднократного (более одного раза) нарушения Арендатором сроков ее оплаты.

### 2.3. Арендатор обязан:

- перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) осмотреть помещение и проверить его состояние;
- использовать Учебные помещения в соответствии с его назначением, и условиями Договора, соблюдая правила эксплуатации Учебных помещений, установленные для данного вида помещений;
- относиться к Учебным помещениям с той же степенью бережливости и заботливости, с которой относятся к собственному имуществу, содержать Учебные помещения в надлежащем санитарном, противопожарном состоянии, обеспечить его сохранность, поддерживать Помещения в исправном состоянии.
- соблюдать и выполнять требования промышленной и пожарной безопасности, санитарных и гигиенических требований, установленные для данного типа Помещения, а также предписаний, постановлений и иных законных требований соответствующих служб (органов);
- обеспечить беспрепятственный допуск сотрудников (инспекторов) государственной службы пожарной безопасности с целью проверки противопожарного состояния Помещений;
- незамедлительно сообщать в пожарную охрану о возникших пожарах, неисправностях в имеющихся противопожарных системах, установках и средствах противопожарной защиты;
- восстановить за счет собственных средств Помещения, если они пришли в аварийное состояние в результате умышленных действий (бездействий) Арендатора, которые привели к повреждению Помещений. В случае возникновения аварии (неполадок), в Помещениях незамедлительно сообщать в эксплуатационную организацию и ликвидировать аварию (неполадки) и их последствия. Устранение неисправностей, ремонт Помещений производятся только силами эксплуатационной организации за счет Арендатора, в том случае, если доказана вина Арендатора;
- вернуть Арендодателю Помещения по окончании срока действия Договора в надлежащем состоянии (в том состоянии в котором они были получены от Арендодателя) с учетом нормального износа по Акту приема-передачи (возврата) не позднее дня окончания срока аренды. Акт приема-передачи (возврата) Помещений составляется Арендатором;
- передать вместе с Помещениями все неотделимые улучшения, произведенные в период аренды, если улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя;
- вносить своевременно арендную плату за пользование Помещениями, а также другие платежи в порядке, объеме и сроки, установленные Договором;
- оплатить арендную плату за время фактического владения Помещениями, включая день передачи Помещений Арендодателю по акту приема-передачи (возврата) Помещений;
- обеспечить Арендодателю доступ к Помещениям с целью его периодического осмотра на предмет надлежащего использования Помещений, по запросу Арендодателя предоставлять сведения и необходимую документацию, подтверждающую соблюдение условий Договора;
- обеспечить незамедлительный доступ специалистов ремонтно-эксплуатационных и аварийно-технических служб в Помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций;
- без письменного согласия Арендодателя, не производить перепланировки и переоборудования Помещений, ремонт систем, конструкций, комплексов и сооружений, оговоренных в Договоре.
- при возникновении аварийных ситуаций незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя.

Подписи сторон

Лазовская С.В.

Морозова И.Н.

### **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы. Базовая арендная плата подлежит начислению с даты подписания Акта приема-передачи Учебного помещения.

3.2. Базовая Арендная плата подлежит оплате Арендатором ежемесячно авансом вперед не позднее 5 (пятого) числа месяца аренды путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в настоящем договоре без выставления счета. Размер ежемесячной базовой арендной платы за переданное в аренду имущество устанавливается в размере 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей.

3.3. Базовая Арендная Плата может быть изменена по инициативе Арендодателя, но не чаще, чем один раз в 11 месяцев, начиная с 12-го месяца аренды при условии пролонгации договора, и не более чем на 12 % (двенадцать процентов).

3.4. Об изменении размера арендной платы, предусмотренным п. 3.3 настоящего Договора Арендодатель направляет уведомления Арендатору. Измененный размер Арендной платы вступает в силу и подлежит применению через 14 (четырнадцать) календарных дней с даты направления уведомления Арендатору. Дополнительное соглашение при этом не заключается. Арендатор в случае несогласия с размером арендной платы, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней после получения уведомления сообщает Арендодателю о прекращении пользования Помещениями в связи с изменением арендной платы. Отсутствие со стороны Арендатора уведомления о прекращении пользования Учебными помещениями является подтверждением согласия Арендатора на оплату измененного размера арендной платы.

3.5. Переменная Арендная плата рассчитывается на основании стоимости коммунальных услуг, потребляемых Арендатором - электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения; стоимости организации сбора, хранения и вывоза ТКО, а также эксплуатационных услуг и услуг по содержанию общего имущества.

3.6. Переменная Арендная плата подлежит расчету исходя из показаний приборов учета, установленных в арендуемых Помещениях, за исключением мест общего пользования, стоимость потребленных Арендатором коммунальных услуг, в которых, рассчитывается по условиям п.3.6.2 настоящего договора.

3.7. Расчет расходов по оплате Переменной Арендной платы за коммунальные услуги, потребленные в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, в том числе в местах общего пользования, а также услуг по эксплуатации и содержанию общего имущества носит усредненный характер. Размер Переменной Арендной платы в данном случае определяется из расчета общей стоимости коммунальных услуг, услуг по содержанию и эксплуатации, выставляемых Арендодателю за учебные помещения, полученных от поставщиков коммунальных ресурсов, управляющей компании, пропорционально размеру занимаемой площади Арендатором с учетом технического оснащения арендуемого помещения.

3.8. Переменная арендная плата подлежит оплате Арендатором не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета Арендодателем.

3.9. В размер Арендной платы не входит стоимость уборки Помещений, пользования телефоном и интернетом. Арендатор заключает договоры с соответствующими организациями самостоятельно.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнение или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость неотделимых улучшений, производственных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

### **5. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖНЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

5.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

Подписи сторон

Лазовская С.В.

Морозова И.Н.

## **6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

6.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендатор:

Частное профессиональное образовательное учреждение «Колледж права, экономики и управления»  
(г. Краснодар)

ИНН 2309075816 КПП 230901001

350040, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 216/1

Краснодарское отделение № 8619 ПАО «Сбербанк» г. Краснодар

р/с 40703810530000130012

кор/с 3010181010000000602

БИК 040349602

Арендодатель:

Морозова Инна Николаевна, паспорт гр РФ, 0317 №741672 выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Карасунском округе г. Краснодара 25.07.2017, код подразделения 230-006, зарегистрирована по адресу г. Краснодар, ул. им. Селезнева, д. 24/1

ИНН 230904164960

р/с № 40802810600001224877 в «АО ТИНЬКОФФ БАНК» БИК 044525974

к/с 30101810145250000974

Получатель: Индивидуальный предприниматель Морозова Инна Николаевна

## **8. ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендатор: Директор ЧПОУ КПЭУ  Лазовская Снежана Владимировна

Арендодатель:  Морозова Инна Николаевна

Подписи сторон

Лазовская С.В.

Морозова И.Н.