

ДОГОВОР № 122-02/2017
аренды нежилого помещения
(ЛОТ №1)

г. Чебоксары

21 11 2017 г.

МУП «Чебоксарское троллейбусное управление» муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики (МУП «ЧТУ»), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Каньгина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Алекструп», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице директор Яковлева Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании протокола №1 от 10.11.17 г. рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 181017/19943434/01, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем Договор, о нижеследующем.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное возмездное пользование) нежилое помещение – объект аренды, указанный в п.1.3 настоящего договора, а также технологическое оборудование указанное в под. «е» п. 2.1. настоящего договора.

1.2. Настоящий Договор должен быть зарегистрирован Арендатором в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, в установленном законом порядке за свой счет.

1.3. Объектом аренды по настоящему Договору является нежилое помещение (столовая) общей площадью 460,2 кв.м (в том числе площадь торгового зала 136, 7 кв.м.; площади вспомогательных помещений 323, 5 кв. м.) по адресу: г. Чебоксары, 428020, Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Энгельса, 27 (далее – помещение), а также технологическое оборудование указанное в под. «е» п. 2.1. настоящего договора.

1.4. Указанное в п.1.3 настоящего договора помещение принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним «04» октября 2007 года сделана запись регистрации №21-21-01/124/2007-016, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04 октября 2007 г., серия 21 АА №315750.

1.5. Целевое назначение объекта аренды – организация общественного питания.

1.6. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

Срок действия договора устанавливается с «01» декабря 2017 года по «30» ноября 2022 года.

1.7. Сумма арендной платы за помещение в месяц составляет 54 878 (пятьдесят четыре тысячи восемьсот семьдесят восемь) руб. 85 коп. и НДС 9 878 руб. 19 коп.

II. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

а) обеспечить передачу в аренду соответствующего нежилого помещения Арендатору. В течение 5 дней после подписания Договора передать помещение Арендатору по акту приема-передачи (Приложение №1 к договору).

б) производить капитальный ремонт инженерных коммуникаций при выполнении общего капитального ремонта здания, в котором расположено помещение;

в) в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению;

г) в течение 5 дней со дня передачи помещения Арендатору или возврата помещения Арендатором представить акт приема-передачи Арендодателю для утверждения;

д) ежемесячно контролировать соблюдение Арендатором порядка аренды нежилых помещений и выполнения им условий Договора;

е) обеспечить передачу технологического оборудования, размещенного на арендуемых площадях:

-измельчитель овощей «Гамма-5А»;

-камера холодильная сборная КХС-2;

-ларь DANGAR DK 450;

-ларь холодильный низкотемпературный передвижной ЛХН-2000;

-лифт грузовой ГП-150;

-машина кухонная универсальная УКМ-01;

-плита электрическая ЭП-6НШ;

-сплит –система SM-232 SF;

-сплит –система SM-232 SF;

-тестомесильная машина ТММ-1М;

-шкаф пекарский Эш-4к;

-шкаф холодильный ШХ-1,4 POLAIR;

-картофелечистка МОК-300;

-машина МПО-1-1 переработ. овощей;

-мясорубка МИМ-300;

-шкаф холодильный Cardoma.

2.2. Арендатор обязуется:

а) принять помещение и технологическое оборудование по акту приема-передачи согласно условиям п.2.1а Договора;

б) не производить изменения цветового решения и переустройства фасадов, перепланировки, переоборудования помещения, работ по благоустройству прилегающей к помещению территории без письменного разрешения на производство работ Арендодателя;

в) стоянку (парковку) и использование служебных машин и других транспортных средств, как самого Арендатора, так и своих поставщиков и потребителей, осуществлять в установленном порядке и в соответствии с правилами дорожного движения;

г) использовать помещение исключительно в соответствии с назначением, указанным в п. 1.5 настоящего договора;

д) содержать помещение с находящимися в нем инженерными коммуникациями в соответствующем нормам состоянии с учетом требований Арендодателя.

проводить уборку прилегающей к помещению территории в соответствии с установленным органом самоуправления города Чебоксары порядком; в зимний период – производить уборку покрытия тротуара, пешеходной дорожки от снега под скребок для обеспечения свободной пешеходной полосы шириной от фасада здания до прилегающего газона и длиной арендуемого помещения с посыпкой песчано-соляной смесью при образовании гололедной пленки, в летний период – производить уборку тротуара, пешеходной дорожки, газона (если таковой имеется) до проезжей части улицы от мусора и листьев. Если проезжая часть вблизи помещения отсутствует, то уборка газона производится на расстоянии не менее 10 метров от тротуара.

обеспечивать вывоз образующихся отходов, мусора и снега за счет собственных средств, при этом в месячный срок со дня подписания Договора сторонами заключить с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности, договора на предоставление услуг; установить контейнер для накопления отходов за свой счет;

е) соблюдать в помещении и на прилегающей к нему территории установленные правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила, правила в области ЖКХ и благоустройства;

ж) сообщать Арендодателю письменно любые изменения юридического адреса и фактического своего места нахождения, а также полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним в десятидневный срок со дня их совершения, в случае реорганизации юридического лица представить Арендодателю копии новых учредительных документов;

з) производить за свой счет:

- своевременный текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций (по своей инициативе или требованию Арендодателя),

- связанные с деятельностью Арендатора переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию помещения.

Перечисленные работы могут быть произведены только при наличии письменного разрешения Арендодателя и уполномоченных органов.

Реконструкция несущих конструкций, устройство входов, тамбуров, надстроев, пристроев и т.п. работы оформляются Арендатором актом приемки и разрешением на ввод в эксплуатацию, которые согласовываются со всеми инспектирующими организациями и утверждаются распоряжением главы администрации г. Чебоксары.

и) по окончании срока действия Договора произвести текущий ремонт помещения, рассчитаться по всем предусмотренным Договором платежам, подписать соглашение о расторжении Договора и вернуть помещение Арендодателю по акту приема-передачи в соответствующем нормам техническом состоянии.

к) по истечении срока действия договора, а также при досрочном его расторжении (прекращении) передать Арендодателю для безвозмездного закрепления в муниципальной собственности все произведенные в помещении отделочные и неотделимые переделки и улучшения;

л) произвести за счет своих средств страхование помещения в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком;

м) в случае расторжения Договора в одностороннем порядке или по соглашению сторон снять обременение помещения арендой в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в месячный срок со дня расторжения Договора;

н) самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими (энергосберегающими) организациями и представить Арендодателю заверенные надлежащим образом их копии в месячный срок.

в случае перезаключения (изменения) договоров с ресурсоснабжающими (энергосберегающими) организациями представить Арендодателю сведения об этом факте с приложением заверенных надлежащим образом документов в месячный срок.

самостоятельно оплачивать коммунальные платежи на основании договоров, заключенных с указанными организациями/

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы за пользование помещением, технологическим оборудованием определяется на основании протокола аукциона на право заключения договора аренды или отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы и не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

3.2. Арендная плата устанавливается в денежной форме без учета расходов на поддержание помещения в исправном состоянии, расходов на текущий ремонт и содержание помещения.

3.3. Размер арендной платы указан в п. 1.7 настоящего договора.

Арендную плату Арендатор перечисляет ежемесячно так, чтобы обеспечить ее поступление на расчетный счет МУП «Чебоксарское трамвайбусное управление» муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики не позднее последнего числа месяца, за который производится платеж.

Первые платежи за пользование помещением должны быть произведены Арендатором с даты начала действия договора, указанной в п. 1.6. договора.

3.4. Размер арендной платы может быть ежегодно пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в сторону увеличения, но не ранее, чем по истечении года аренды.

Изменение арендной платы осуществляется с 1 января путем умножения суммы арендной платы за пользование помещением на среднегодовой индекс потребительских цен по Чувашской Республике за предыдущий год по данным, отраженным в решении Кабинета Министров Чувашской Республики в текущем году.

Не позднее, чем за 10 дней до изменения размера арендной платы, Арендодатель уведомляет Арендатора о предстоящем изменении арендной платы путем направления соответствующего письменного извещения по адресу указанному в разделе VIII настоящего договора/

IV. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1 организовать возможность приобретения горячего питания (обедов) для работников МУП «Чебоксарское троллейбусное управление» муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики в соответствии с утвержденным на предприятии графиком перерыва на обед по структурным подразделениям:

столовая, расположенная по адресу: г. Чебоксары, ул. Энгельса, д. 27

- водители и кондуктора:

с «08» час. 00 мин. до «10» час. 00 мин.; пропускная способность – 36 чел.;

с «13» час. 00 мин. до «15» час. 30 мин.; пропускная способность – 48 чел.;

с «17» час. 20 мин. до «19» час. 30 мин.; пропускная способность – 20 чел.;

- руководители, специалисты, служащие и рабочие:

с «10» час. 30 мин. до «13» час. 30 мин.; пропускная способность – 285 чел.;

- рабочие ночной смены:

с «19» час. 00 мин. до «20» час. 30 мин.; пропускная способность – 35 чел.

4.1.2. Арендатор обязан организовать дистанционное питание (возможность приобретения горячих обедов) для работников предприятия (водителей и кондукторов) на следующих объектах:

- буфет в диспетчерском павильоне «Маштехникум», расположенный по адресу: г. Чебоксары, пр. Тракторостроителей, д. 95 «а»; время обеденных перерывов:

с «07» час. 59 мин. до «10» час. 00 мин.; пропускная способность – 66 чел.;

с «17» час. 26 мин. до «19» час. 10 мин.; пропускная способность – 46 чел.;

4.1.3. При наличии возможности и вакантных рабочих мест оказать содействие по трудоустройству работников МУП «Чебоксарское троллейбусное управление» муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, ранее осуществляющим свою трудовую деятельность в столовой предприятия:

- повара - 7 чел.;

- зав. производством - 1 чел.;

- кассир торгового зала - 1 чел.;

- мойщик посуды - 1 чел.;

- уборщик производственных и служебных помещений – 1 чел.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение обязательств по Договору и нарушение его условий Арендатор несет следующую ответственность:

а) за просрочку предусмотренных Договором платежей, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период образования недоимки, от просроченной и причитающейся суммы платежей за каждый день просрочки до дня полной оплаты включительно;

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств или нарушений иных условий Договора, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает неустойку в размере 10 процентов от суммы годовой арендной платы. Наряду с этим, потерпевшая сторона вправе взыскать с Арендатора в судебном порядке сумму причиненного убытка.

5.3. Уплата неустойки (пени), предусмотренной Договором, не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

5.4. Сумма произведенного платежа, не достаточная для исполнения денежного обязательства полностью, в первую очередь погашает пени и неустойку, в оставшейся части – основную сумму долга.

5.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

5.6. В случае аварии инженерных сетей Арендатор обязан немедленно сообщить в аварийную службу по тел. _____ и довести соответствующую информацию до сведения Арендатора в течение 24 часов.

5.7. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск оперативного персонала Арендодателя или аварийных служб города в помещение для проведения работ по устранению аварий и эксплуатации инженерных сетей.

5.8. В случае затопления помещения при аварии расположенных внутри него инженерных сетей,

происшедшего не по вине Арендодателя, последний никакой ответственности за причиненный ущерб либо порчу материальных ценностей перед Арендатором не несет.

5.9. В случае допущения аварии по вине Арендатора или третьих лиц с его стороны нанесенный ущерб Арендодателя возмещается Арендатором.

5.10. Арендатор обязан беспрекословно обеспечить доступ в помещение представителей Арендодателя для осуществления контроля за выполнением Арендатором условий Договора.

5.11. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора при возникновении аварийных ситуаций в помещении.

VI. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор действует с момента его подписания сторонами.

6.2. Договор с истекшим сроком аренды считается возобновленным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления Арендодателя или Арендатора сторонам по Договору. Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его по акту приема-передачи Арендодателю в недельный срок со дня отправления ему указанного уведомления.

6.3. В ниже перечисленных случаях, которые считаются существенными нарушениями Договора, наряду с установленными в разделе V Договора способами обеспечения исполнения обязательств, Арендодатель вправе применить такую санкцию, как досрочное расторжение договора:

а) выявление недостоверной информации в документах, представленных Арендатором Арендодателю для получения права на аренду и расчета арендной платы;

б) неосвоение (незанятие) Арендатором предоставленного помещения в течение двух месяцев;

в) использование помещения (в целом или части его) по назначению, отличающемуся от указанного в Договоре;

г) не погашение задолженности по арендной плате по истечении более двух раз подряд установленного для этого п.3.3 Договора срока;

д) не внесение других предусмотренных Договором платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

е) допущение несогласованного письменно с Арендодателем перерыва в использовании помещения свыше 2-х месяцев в течение календарного года;

ж) отсутствие документа (лицензии и т.п.), предоставляющего Арендатору право занятия видом деятельности, для выполнения которой Арендатору предоставлено помещение;

з) неисполнение Арендатором договорных обязательств по пунктам 1.2, 2.2б, 2.2 з, 4.1.1, 4.1.2 договора;

и) прекращение деятельности, для выполнения которой Арендатору предоставлено помещение.

6.4. Доказательствами нарушения Договора, влекущими возможность его досрочного расторжения и предъявления иных санкций служат также сведения о допущенных нарушениях Договора, изложенные:

- в официальных материалах, протоколах, письмах и т.п. документах правоохранительных органов, органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления г. Чебоксары, административных комиссий Администрации г. Чебоксары и его районов, физических и юридических лиц;

- в актах комиссионных проверок (плановых или внеплановых).

6.5. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя также в следующих случаях:

а) принятие Арендодателем или органами власти и управления, либо органами самоуправления города Чебоксары решения о включении помещения в состав имущества, подлежащего приватизации;

б) обращение взыскания на имущество МУП «Чебоксарское троллейбусное управление» являющееся предметом залога – административный корпус МУП «ЧТУ», расположенный по адресу: 428020, Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Энгельса, д. 27.

6.6. В указанных в пунктах 6.3, 6.5 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В недельный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить помещение и вернуть его Арендодателю по акту приема-передачи.

6.7. Договор считается прекращенным в случае ликвидации юридического лица, смерти гражданина – Арендатора. В этом случае Договор считается прекратившим действие с даты наступления указанных событий.

6.8. Иные случаи досрочного расторжения Договора:

- по соглашению сторон;

- по решению суда.

6.9. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по уплате предусмотренных Договором платежей, неустойки (пени) и возмещению причиненного ущерба, а также по совершению иных предусмотренных Договором действий, обязательства по совершению которых возникло в период действия Договора, и от ответственности за их не совершение. Указанные обязательства действуют до момента их надлежащего исполнения.

6.10. Ниже перечисленные случаи являются основанием для отказа Арендодателя от Договора полностью:

а) наличие задолженности по оплате арендных платежей, составляющей в совокупности два месяца,

б) не осуществление Арендатором за счет своих средств страхования помещения в соответствии с установленным органами самоуправления города Чебоксары порядком,

в) фактическое освобождение Арендатором помещения без возврата его по акту - приема передачи, выявленное в ходе проверок Арендодателя.

В этом случае Арендатор в недельный срок с момента получения уведомления об отказе от Договора

обязан передать помещение Арендодателю по акту.

Договор считается расторгнутым с момента отправления Арендодателем Арендатору уведомления об отказе от Договора.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Реорганизация сторон (кроме случаев ликвидации Арендатора) не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны сторонами договора.

7.3. Взаимоотношения сторон во всем остальном, не предусмотренном Договором, регламентируются законодательством и нормативно-правовыми актами, действующими на территории Чувашской Республики, а также актами органов самоуправления города Чебоксары.

7.4. Споры, возникающие в связи с исполнением Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

7.5. Договор заключен в трех подлинных экземплярах: по одному для каждого из его участников (Арендодателя, Арендатора) и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

7.6. Внесение любых изменений, дополнений, исправлений и подчисток в текст Договора и (или) приложений к нему, направленных Арендодателем для подписания другим участникам Договора, не допускается. Все изменения, дополнения, исправления и подчистки, внесенные при этом в текст настоящего Договора и (или) приложений к нему, являются юридически ничтожными и не создают прав и обязанностей для сторон Договора.

В случае внесения в текст Договора и (или) приложений к нему изменений, дополнений, исправлений и подчисток настоящий Договор и (или) приложения к нему считаются действующими на условиях и в редакции Арендодателя.

В случае несогласия участников настоящего Договора с условиями настоящего Договора и (или) приложений к нему все предложения по их изменению могут быть оформлены только в виде протокола разногласий к Договору.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Акт передачи помещения Арендатору, на 1 л.

VIII РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель:

МУП «Чебоксарское троллейбусное управление» муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики (МУП «ЧТУ»)

428020, Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Энгельса, д. 27

ИНН 2126000651 КПП 213001001

ОГРН 1022101139268

Расчетный счет 40702810875020102028 в Чувашском отделении №8613 ПАО Сбербанк г. Чебоксары

БИК 049706609 Кор. Счет 30101810300000000609

Тел. 56-37-61, факс 56-24-48

e-mail: chtroll@chebnet.com

Арендатор:

ООО «Алекструп»

428000, Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. М. Горького, д. 47, кв. 360

ИНН 2130194209 КПП 213001001

ОГРН 1172130015012

Расчетный счет 40702810710000217749 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. Москва

БИК 044525974 Кор. Счет 30101810145250000974

Тел. 8-960-302-86-65

e-mail: sashaarena.ru@bk.ru

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

МУП «ЧТУ»



А. В. Каныгин

от Арендатора:

ООО «Алекструп»



А. В. Яковлев