

ДОГОВОР АРЕНДЫ

от «01» сентября 2019 года.

№ _____

Администрация муниципального района «Петровск-Забайкальский район», именуемая в дальнейшем «Собственник» в лице главы Администрации муниципального района «Петровск-Забайкальский район» Немкова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава муниципального района «Петровск-Забайкальский район», Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа с. Хохотуй, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Кибиревой Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Зими́на Анна Павловна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Арендодатель при участии Собственника предоставляет, а Арендатор принимает в аренду за плату помещения для целей организации питания обучающихся и сотрудников Арендодателя путем обеспечения организации работы столовой Муниципального общеобразовательного учреждения средняя общеобразовательная школа с.Хохотуй в соответствии с нормами, установленными для учреждений образования, на условиях, определяемых настоящим договором следующее муниципальное имущество:

1.1. Нежилые помещения столовой, расположенной в здании школы по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, с. Хохотуй, ул. Рабочая 29Г общей площадью 135,1 кв.м:

- обеденный зал – 40,2 кв.м
- кухня – 65,5 кв.м
- подсобное помещение – 21,7 кв.м
- складские помещения – 7,7 кв.м

1.2. Объект передается во временное владение и пользование, что не влечет передачу права собственности на него.

1.3. Вышеуказанные помещения находятся в оперативном управлении у Арендодателя что подтверждается:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.02.2011 года серия 75АА № 210510;
- Выписка из технического паспорта от 13.12.2010 года;

1.4. Размер арендной платы устанавливается в размере 2500 руб., размер налога на добавленную стоимость устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.5. Перечисления арендных платежей производятся Арендатором ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным (размер ежемесячной арендной платы указан в приложении).

Реквизиты для перечисления арендной платы:

В случае невнесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, им уплачивается пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Вносимая в дальнейшем арендная плата поступает в зачет неоплаченного периода.

Срок действия настоящего договора аренды определяется: с 01.09.2019 г. по 31.12.2024 г. Срок действия договора продлевается, если стороны не предупреждают о расторжении договора на следующий срок.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Проверять использование Объекта в соответствии с условиями договора.

2.1.2. При установлении фактов нарушения условий договора потребовать от Арендодателя и Арендатора устранения нарушений, досрочно расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.1.3. Собственник обладает правами, предусмотренными Гражданским законодательством РФ.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Досрочно расторгать договор по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом и настоящим договором.

2.2.2. Доступа в помещения в целях контроля за его использованием и состоянием.

2.2.3. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещений, если это не влечет за собой изменения и нарушения несущих конструкций здания или перепланировки помещений.

2.3.2. При условии добросовестного исполнения всех обязательств по настоящему договору за 2 месяца до окончания срока его действия обращаться к Арендодателю с письменным ходатайством о заключении договора аренды на новый срок.

2.3.4. Досрочно расторгать договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом и настоящим договором.

2.4. Затраты на неотделимые улучшения при проведении реконструкции и капитального ремонта арендуемого помещения частично компенсируются Арендатору до окончания срока аренды в период действия настоящего договора при условии предоставления сметы фактически произведенных затрат, актов выполненных работ и платежных документов, подтверждающих выполнение работ и произведенные затраты.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору указанные в настоящем договоре помещения столовой по актам приема-передачи с осмотром на месте.

3.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам проведения текущего ремонта.

3.1.3. Своевременно информировать Арендатора о порядке организации питания учащихся (нормативных правовых актах), а также об изменениях и дополнениях в установленный порядок (нормативные правовые акты).

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Не позднее дня подписания настоящего договора принять арендуемые помещения по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать помещения столовой исключительно по целевому назначению, установленному в разделе 1 договора.

3.2.3. Содержать арендуемые помещения в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, обеспечивать общественную безопасность на арендуемом объекте, осуществлять на нем охрану общественного порядка во время работы предприятия, а также принимать меры по круглосуточному обеспечению сохранности арендуемого и собственного имущества, в том числе в целях своевременного предотвращения террористических актов.

3.2.4. Изготовить и установить за свой счет у входа в арендуемые помещения вывеску, которая должна содержать наименование фирмы-арендатора, ее организационно-правовую форму и профиль использования помещений.

3.2.5. Обеспечивать в случаях необходимости беспрепятственный доступ работникам аварийных служб, полномочным представителям Арендодателя, надзорным и контролирующим организациям в арендуемые помещения.

3.2.6. Производить текущий ремонт, реконструкцию, перепланировку и переоборудование арендуемых помещений за счет собственных средств только после письменного согласия Арендодателя. По окончании капитального ремонта, реконструкции, перепланировки и переоборудования помещения Арендатор обязан предоставить Арендодателю акт выполненных работ.

3.2.7. В случае необходимости производить за свой счет устройство (реконструкцию) входа в арендуемые помещения.

3.2.8. Сообщать Арендодателю в письменной форме не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении арендуемых помещений, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при намерении досрочного его расторжения.

3.2.9. Заключить с санитарно-эпидемиологической службой договор на регулярное выполнение мероприятий по дератизации и дезинсекции.

3.2.10. При расторжении (прекращении) договора, в трехдневный срок передать Арендодателю по акту приема-передачи арендуемые помещения в технически исправном состоянии со всеми улучшениями, произведенными Арендатором.

3.2.11. Организовать питание обучающихся во время учебного года, а также в оздоровительных лагерях в период каникул (осенних, зимних, весенних, летних) в соответствии с санитарными правилами и нормативами, ведомственной целевой программой оказания гражданам государственной социальной помощи «Адресная социальная помощь», установленной стоимостью питания, и иными нормативными правовыми актами. Согласовывать график работы столовой (буфета) с Арендодателем.

3.2.12. Согласовывать с Территориальным отделом Управлением Роспотребнадзора по Забайкальскому краю в Хилокском, Петровск-Забайкальском, Красночикойском районах ассортиментный перечень продуктов питания, готовую продукцию общественного питания, примерное меню с учетом сезонности, необходимого количества основных пищевых веществ и требуемой калорийности суточного рациона, дифференцированного по возрастным группам обучающихся (7-11 и 12-18 лет).

3.2.13. Комплектовать ежедневное меню для обучающихся по программам начального образования на основании 20-ти дневного меню, разработанного АНО «Институтом отраслевого питания (г.Москва) 24 декабря 2020 г., согласованного с Руководителем Роспотребнадзора по Забайкальскому краю, ежедневное 14-ти дневное меню, согласованное с Территориальным отделом Управлением Роспотребнадзора по Забайкальскому краю в Хилокском, Петровск-Забайкальском, Красночикойском районах, с учетом результатов изучения потребительского спроса, санитарно-гигиенических требований и медико-биологических рекомендаций. В случае непредвиденных обстоятельств допускаются замены блюд, кулинарных изделий и пищевых продуктов аналогичными продуктами, сходными по пищевой и энергетической ценности.

3.2.14. Обеспечивать внедрение новых технологий приготовления готовых рационов питания и форм обслуживания обучающихся и сотрудников, полуфабрикатов высокой степени готовности, выполнение условий правильной транспортировки и хранения продукции; предоставление информации о закупаемой продукции и меню.

3.2.15. Внедрить по согласованию с Арендодателем следующие формы обслуживания обучающихся и сотрудников: кафе, детские бары, столы-заказы, экспресс-питание, лотковую продажу продовольственных товаров, торжественные мероприятия.

3.2.16. Поставить качественные продукты питания и готовую продукцию общественного питания за свой счет своим транспортом или привлеченной автотранспортной фирмы по согласованному графику с Арендодателем. Поставку продуктов питания осуществлять в сертифицированном транспорте, в таре, пригодной для данного товара, обеспечивающей сохранность товара при транспортировке и хранении. Подтверждать качество и безопасность продуктов питания декларациями соответствия или сертификатами соответствия, качественными удостоверениями, ветеринарными свидетельствами, экспертными заключениями или иными документами, выданными уполномоченным органом в установленном законом порядке о соответствии условий хранения и оптовой торговли продуктами питания требованиям санитарного законодательства.

3.2.17. Иметь специализированный транспорт, используемый для доставки продуктов питания.

3.2.18. Иметь складские помещения для хранения и фасовки продуктов питания, холодильные камеры (для мяса, мясных полуфабрикатов, рыбы, молока, молочных продуктов, гастрономических продуктов).

3.2.19. Иметь Программу производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий, согласованную с уполномоченным органом в установленном законом порядке и утвержденную руководителем Арендатора.

3.2.20. При организации питания обучающихся и сотрудников соблюдать порядок приемки продуктов питания и готовой продукции, требования к кулинарной обработке продуктов питания, условия, сроки хранения и реализации продуктов питания, санитарное состояние производственных

помещений, оборудования и инвентаря. Хранение продуктов питания осуществлять на условиях соблюдения санитарных норм, при наличии удостоверяющих документов.

3.2.21. Обеспечить посудой, приборами, кухонным инвентарем, спецодеждой, моющими и дезинфицирующими средствами в соответствии с нормами оснащения предприятий общественного питания, санитарными правилами и нормами.

3.2.22. Содержать помещения, торгово-технологическое и холодильное оборудование Арендодателя с соблюдением установленных санитарных правил и требований технической и пожарной инспекции, в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и технической безопасности. Проводить обслуживание и ремонт торгово-технологического и холодильного оборудования, поверку и клеймение весоизмерительного оборудования за счет своих средств. Производить замену оборудования, срок эксплуатации которого истек, устаревшего оборудования и пополнять техническую базу дополнительными единицами оборудования за счет своих средств. Нести ответственность за электрохозяйство и электрооборудование столовой.

3.2.24. Производить текущий ремонт в арендуемых помещениях столовой Арендодателя по мере необходимости, а также к новому учебному году за счет своих средств, соблюдая санитарные нормы и правила. Приемка помещений после ремонта производится с участием Арендодателя.

3.2.25. Укомплектовать столовую профессиональными кадрами, вести работу по повышению их профессионального уровня. Обеспечить наличие у своих работников личных медицинских книжек с отметкой о прохождении гигиенического обучения, аттестации и медицинского осмотра в установленном порядке. Своевременно проводить медицинские и профилактические обследования, гигиеническое обучение и аттестацию работников в установленном порядке.

3.2.26. Нести ответственность за сохранность помещений и находящихся в них товароматериальных ценностей Арендодателя в часы закрытия столовой (буфета).

3.2.27. Эксплуатировать в арендуемых помещениях сети (системы) водопровода, канализации, электроснабжения, вентиляции согласно Правилам эксплуатации. Обеспечивать техническое обслуживание, ремонт и замену вышеуказанных сетей (систем) своими силами и средствами.

3.2.28. Представлять Арендодателю списки ответственных лиц с подтверждающими документами по технике безопасности, пожарной безопасности, санитарные книжки водителей и персонала столовой (буфета).

3.2.29. Проводить бракераж готовой продукции совместно с медицинскими работниками и комиссией по бракеражу пищи Арендодателя, ежедневно.

3.2.30. Соблюдать объемы, качество, ассортимент, калорийность приготовленной пищи исходя из стоимости завтраков и обедов.

3.2.31. Осуществлять вывоз пищевых отходов за счет своих средств.

3.2.32. Нести ответственность за выполнение мероприятий по обеспечению безопасности и антитеррористической защищенности обучающихся и сотрудников Арендодателя, за состояние транспорта и работу водителя-экспедитора, за соблюдение режима безопасности при работе в здании Арендодателя.

3.2.33. Своевременно и в полном объеме выполнять требования, методические рекомендации Арендодателя по организации питания учащихся и сотрудников.

Незамедлительно предоставлять по требованию Арендодателя необходимую информацию по выполнению вышеперечисленных условий.

3.2.34. При необходимости организации контроля организации питания обучающихся, предоставлять возможность беспрепятственного доступа представителей Арендодателя на базовое предприятие Арендатора.

3.2.35. Строго соблюдать установленный Администрацией образовательного учреждения порядок организации питания обучающихся (нормативные правовые акты), а также изменения и дополнения в установленный порядок (нормативные правовые акты).

3.2.36. Применять предельный размер торговой наценки, с учётом торговой надбавки, на продукцию (товары) общественного питания, реализуемые в столовой.

3.3. Арендатор не имеет права:

3.3.1. Сдавать помещение в субаренду или по договору о совместном использовании помещений с иными юридическими и физическими лицами.

3.3.2. Передавать помещения в пользование иным юридическим и физическим лицам по любым иным договорам.

3.3.3. Использовать право аренды помещений в качестве вклада в акционерные, хозяйственные общества, товарищества, союзы и т.д.

3.3.4. Передавать помещения другому юридическому лицу при реорганизации, осуществляемой путем разделения или выделения.

3.3.5. Сдавать в аренду (субаренду) третьим лицам часть поверхности стены арендуемого им здания (помещения) для размещения средств распространения наружной рекламы.

3.3.6. Организовывать и проводить мероприятия в арендуемом здании (помещении) без согласования с Арендодателем, Администрацией муниципального района «Петровск-Забайкальский район». Допускать нахождения посторонних лиц в здании (помещении) Арендодателя.

3.3.7. Осуществлять приготовление продукции в здании (помещении) Арендодателя, если эта продукция предусмотрена для других предприятий и организаций (физических или юридических лиц) и не предусмотрена для Арендодателя. Не складировать и не хранить продукты питания и готовую продукцию, если продукты питания и готовая продукция не предназначены для обучающихся и сотрудников Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, установленную действующим Законодательством и настоящим договором.

Виновная сторона возмещает другой стороне причиненные ею убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора.

4.2. За нарушение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор в двухнедельный срок с момента выставления претензии выплачивает Арендодателю штраф.

4.2.1. При невыполнении требований указанных в договоре Арендатор в двухнедельный срок с момента выставления претензии выплачивает Арендодателю штраф.

4.2.2. При невыполнении требований, предусмотренных договором наступает ответственность, предусмотренная действующим законодательством РФ.

Уплата неустойки (штрафа), установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от устранения выявленных нарушений.

4.3. Если помещения, сданные в аренду, выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то последний компенсирует ему нанесенный ущерб.

4.4. В случае ухудшения (сверх нормального износа) состояния переданных в аренду помещений на момент их возвращения по окончании срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении Арендатор возмещает Арендодателю нанесенный им ущерб.

4.5. Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору подтверждается двухсторонним актом, составляемым на момент выявления этих нарушений. При отказе Арендатора или Арендодателя от участия в установлении факта нарушения договорных обязательств, акт составляется в одностороннем порядке в присутствии представителей третьей незаинтересованной стороны или представителей управления образования.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего договора допускается только по обоюдному соглашению сторон. Предполагаемые дополнения и изменения рассматриваются сторонам в месячный срок и оформляются письменными двухсторонними соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Несоблюдение письменной формы двухстороннего соглашения влечет его недействительность.

5.2. Арендодатель в соответствии с действующим законодательством имеет право расторгнуть договор досрочно по решению суда в случаях:

5.2.1. Ухудшения Арендатором состояния арендуемого имущества.

5.2.2. Невыполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.2.3. Невыполнения требований при проведении ремонтных и иных работ, предусмотренных условиями настоящего договора.

5.2.4. Передачи арендуемых помещений третьим лицам.

5.3. Действие договора аренды может быть прекращено по решению государственных органов или руководителем общеобразовательного учреждения в случаях стихийных бедствий, крупных аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер в порядке и на условиях установленных действующим законодательством.

5.4. Прекращение договора не влечет прекращения обязательств по настоящему договору в части погашения задолженности по арендной плате и штрафным санкциям.

5.5. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться помещениями после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя договор считается продленным на

неопределенный срок, при этом стороны могут расторгнуть договор, предупредив другую сторону за 1 месяц. Предупреждение направляется заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре (п. 9.2 «Арендатор» п. 9 «Реквизиты сторон»).

Если предупреждение не вручено вследствие нарушения стороной п. 7.4 настоящего договора, оно считается доставленным.

5.6. По истечении срока договора аренды Арендатор не имеет, при прочих равных условиях, преимущественного, перед другими лицами, права на заключение договора на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Об изменении юридического или почтового адресов, расчетного счета в банке, смене руководителя стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме в недельный срок.

6.2. Настоящий договор составлен в трех одинаковых экземплярах - по одному для каждой из сторон.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МОУ СОШ с. Хохотуй
673045, Забайкальский край,
Петровск-Забайкальский район,
с. Хохотуй, ул. Рабочая 29Г
ИНН/КПП 7531002337/753101001



Е. Н. Кибирев

(подпись и печать)

АРЕНДАТОР:

Зими́на Анна Павловна
673045, Забайкальский край,
Петровск-Забайкальский район,
с. Хохотуй, ул. Советская 23
ИНН 753103126065



Зими́на Анна Павловна

(подпись и печать)

СОБСТВЕННИК:

Администрация муниципального района
«Петровск-Забайкальский район»
673009, Забайкальский край,
г. Петровск-Забайкальский, ул. Горбачевского д.19
ОКПО 04693131 КПП 753101001
ИНН 7517001370



(подпись и печать)

Отметка о получении экземпляра утвержденного Договора Арендатором:

Получил _____

(ф.и.о.)

(дата)

(подпись)