

Договор
аренды объекта недвижимости № 144/2-ВКС

«01» августа 2023г.

г. Челябинск

Общество с ограниченной ответственностью «УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Винникова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Автономная некоммерческая организация высшего образования «Уральский медицинский институт», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Крылова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату нежилой(ые) объект(ы) недвижимости, именуемое(ые) далее по тексту договора: «Объект(ы)», «Помещение(ия)», а Арендатор обязуется использовать их по назначению, предусмотренному настоящим договором, своевременно уплачивать арендную плату на условиях, определенных настоящим договором. По тексту настоящего договора Объект аренды может указываться во множественном числе и понимается Сторонами в количественном выражении исходя из количества фактически арендуемых Арендатором.

Местонахождение, характеристика объекта:

1.1.1. Адрес: Россия, Челябинская обл., г Челябинск, ул. Ярославская, д 1

Наименование объекта	Целевое использование объекта	Номера помещений в соответствии с приложением	Общая площадь кв.м.
Объект	Нежилое помещение	1	15,1
Объект	Нежилое помещение	2	24,8
Объект	Нежилое помещение	2а	9,0
Объект	Нежилое помещение	3	17,6
Объект	Нежилое помещение	4	17,4
Объект	Нежилое помещение	5	17,3
Объект	Нежилое помещение	6	17,7
Объект	Нежилое помещение	7	16,7
Объект	Нежилое помещение	8	15,1
Объект	Нежилое помещение	9	52,7
Объект	Нежилое помещение	10	55,3
Объект	Нежилое помещение	11	52,2
Объект	Нежилое помещение	12	17,6
Объект	Нежилое помещение	13	31,0
Объект	Нежилое помещение	14	15,1
Объект	Нежилое помещение	15	14,5
Объект	Нежилое помещение	16	17,6
Объект	Нежилое помещение	17	70,6
Объект	Нежилое помещение	18	49,0
Объект	Нежилое помещение	19	49,1
Объект	Нежилое помещение	20	15,9
Объект	Нежилое помещение	21	4,1
Объект	Нежилое помещение	22	15,6
Объект	Нежилое помещение	23	3,6
Объект	Нежилое помещение	24	4,3
Объект	Нежилое помещение	25	99,5
Объект	Нежилое помещение	26	92,0
Объект	Нежилое помещение	27	108,3
Объект	Нежилое помещение	28	49,5
Объект	Нежилое помещение	29	49,4
Объект	Нежилое помещение	30	48,8
Объект	Нежилое помещение	31	50,2
Объект	Нежилое помещение	32	102,7

Всего передано Арендатору: 1219,3 кв.м.

Объекты являются частью нежилого помещения №3-3, общей площадью 1219,3 кв.м. (кадастровый номер 74:36:0000000:54344); по плану 3-го этажа в соответствии с техническим планом.

Вышеуказанные нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности.

1.2. Арендуемые объекты и их инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем их нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего договора и назначением.

1.3. Место нахождения арендуемого помещения, позволяющее точно определить его местоположение отражено (обозначено штриховкой) на Плате этажа здания (Приложение № 1).

1.4. Расчет размера, порядка и формы уплаты арендной платы, депозитного платежа определен в «Порядке расчетов по арендной плате» (Приложение № 2).

1.5. Передача Объекта в аренду оформляется двухсторонним актом приемки-передачи, подписываемым обеими Сторонами.

1.6. Режим работы здания, в котором находится арендованный объект, а также правила пользования им определяются в «Порядке пользования арендованным Объектом» (Приложение № 3).

1.7. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект не находится под арестом или запретом, не является предметом иском третьих лиц.

Арендодатель

Арендатор



2. Подтверждение полномочий Арендодателя и Арендатора

2.1. Арендатор при заключении настоящего договора обязан предоставить все необходимые документы (заверенные копии), определяющие правовой статус Арендатора и полномочия его представителя.

2.2. По письменному требованию Арендатора, Арендодатель предоставляет копии документов, подтверждающих его правовой статус и имущественные права в отношении Объекта.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Объекта, соблюдение условий настоящего договора, осуществлять профилактический осмотр Объекта и их коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемые помещения, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора;

3.1.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений и устанавливать для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

3.1.3. Удерживать находящееся в арендуемом помещении имущество за нарушение обязательств по уплате арендной платы, неустойки, а также любых иных действий Арендатора, повлекших причинение имущественного ущерба Арендодателю;

3.1.4. Требовать досрочного внесения арендной платы не более, чем за два срока подряд, в случае невыполнения Арендатором своих обязательств по внесению арендной платы;

3.1.5. В судебном порядке взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки сверх неустойки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

3.1.6. Пересматривать в одностороннем порядке размер арендной платы по своей инициативе с предварительным уведомлением Арендатора не менее, чем за один месяц. Измененная величина арендной платы становится обязательной для Сторон с момента получения соответствующего уведомления Арендатором или со срока, указанного в таком уведомлении.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. преимущественное перед другими лицами право на перезаключение настоящего договора на новый срок при условии надлежащего исполнения своих обязательств в течение срока его действия;

3.2.2. производить неотделимые улучшения Объекта, перепланировку или переоборудование Объекта, его инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования только с письменного согласия Арендодателя. Существенные условия соответствующих изменений объекта определяются в подписываемом обеими Сторонами дополнительном соглашении к договору аренды. В случае отсутствия письменного разрешения Арендодателя, произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта, не подлежат возмещению при расторжении или окончании действия настоящего договора.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. Передать Объект по акту приема-передачи в соответствии с условиями и сроками, определенными в настоящем договоре.

3.3.2. Своевременно производить капитальный ремонт Объекта, его инженерных сетей, а также мест общего пользования; Обеспечить Объект электроснабжением, отоплением (в отопительный период), водоснабжением и водоотведением (в части помещений общего пользования). Своими силами и за свой счет обеспечить Объект электроснабжением, отоплением (в отопительный период), водоснабжением и водоотведением (в части помещений общего пользования), организовать временное хранение и осуществлять вывоз твердых бытовых отходов.

3.3.3. Своевременно выставлять Арендатору счета на оплату за пользование арендуемыми помещениями, а также другие необходимые расчетные документы (получение указанных документов у Арендодателя возлагается на Арендатора) в случае неполучения счетов, Арендатор производит платежи в соответствии с условиями договора;

3.3.4. Обеспечить качественное исполнение обязанностей по техническому обслуживанию здания, в котором находится арендуемый Объект, его инженерных сетей, оборудования и устройств придомовой территории;

3.3.5. Не менее, чем за 24 (двадцать четыре) часа предупреждать Арендатора о временном плановом (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, в т.ч. путем размещения информации на основном входе в здание;

3.3.6. В случае возникновения аварий немедленно принимать меры по их ликвидации. Если указанные аварии произошли в результате действий/бездействия Арендатора, то расходы по их устранению, а также причиненные убытки относятся на Арендатора;

3.3.7. Принять Объекты по истечению срока аренды или при досрочном расторжении настоящего договора в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

3.3.8. Производить уборку нежилых помещений и общей территории за свой счет и своими силами.

3.3.9. Осуществлять сбор и вывоз ТБО за свой счет и своими силами.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Исполнять условия настоящего договора в полном объеме;

3.4.2. Своевременно вносить плату за пользование Объектом в размере, порядке, сроки и на условиях, определенных настоящим договором, независимо от фактического пользования Объектом;

3.4.3. Принять Объект по акту приема-передачи с даты, указанной в п. 6.1. настоящего договора;

3.4.4. Соблюдать правила пользования Объектом, местами общего пользования, пропускной режим и общественный порядок, установленный Арендодателем в целом по зданию и указанный в Приложении № 3 к настоящему договору;

3.4.5. Производить уплату арендной платы в установленном размере за весь период нарушения срока приемки Объекта и подписания акта приемки-передачи Объекта, а также срока передачи (освобождения) Объекта и подписания акта сдачи-приемки, если нарушение срока имело место по вине Арендатора;

3.4.6. В доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение его исполнения внести депозит, определенный приложением №2 к договору в течение трех календарных дней с момента подписания настоящего договора.

3.4.7. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до соответствующей даты о предстоящем возврате Объекта при намерении досрочно расторгнуть настоящий договор, а также о намерении перезаключить договор на новый срок;

3.4.8. Производить за собственный счет текущий ремонт занимаемых помещений, инженерных сетей, коммуникаций, расположенных в них;

3.4.9. Не использовать фасад здания, а также площади общего пользования в здании для размещения наружной рекламы и вывесок без письменного согласия Арендодателя;

3.4.10. Обеспечивать безопасную организацию работ и охрану труда, соблюдать в полном объеме требования пожарной безопасности, ПУЭ, нормативно-правовые акты РФ, регулирующие порядок привлечения к трудовой деятельности иностранных граждан. В случае неисполнения указанных требований самостоятельно нести гражданско-правовую, административную и иную ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4. Ответственность Сторон

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим договором.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. Арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим договором;

Арендодатель

Арендатор



4.2.2. В случае просрочки исполнения обязательств по уплате арендной платы согласно Приложению № 2 к настоящему договору, Арендодатель имеет право выставлять Арендатору пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательства. Стороны пришли к соглашению, что положения статьи 317.1 ГК РФ не применяются к имущественным обязательствам Арендодателя перед Арендатором;

4.2.3. Арендатор несет ответственность за действия своих сотрудников и посетителей, причинивших имущественный ущерб Арендодателю или другим Арендаторам;

4.2.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими (надзорными) органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка.

4.3. Суммы пени (неустоек, штрафов) могут быть уплачены добровольно. В противном случае они взыскиваются в судебном порядке. Пеня за просрочку исполнения обязательства начисляется в случае, если Арендодателем предъявлена соответствующая претензия.

4.4. Уплата штрафной неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

4.4. Окончание срока действия настоящего договора (срока аренды) не освобождает Сторону от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

5. Форс-мажорные и иные дополнительные обстоятельства, освобождающие от ответственности

5.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) принятых по договору обязательств, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), такие, как: стихийные бедствия, в том числе землетрясения, ураганы, наводнения, оползни, циклоны, снежные заносы, эпидемии; взрывы, пожары, выход из строя (разрушение или остановка) оборудования и инженерных сетей, аварии (если обязанная сторона принимала все необходимые меры по профилактике и техническому обслуживанию соответствующего оборудования); война; гражданская война или волнения, принятие законодательных актов, ведущих к изменениям в гражданском и налоговом законодательстве, действия органов государственной власти; не предоставление соответствующих услуг коммунальными службами.

5.2. К вышеперечисленным обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных товаров (работ, услуг), отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие разрешений (въездных виз) на пребывание, или одобрений, необходимых для исполнения договора, лицензий или иных разрешений на осуществление видов деятельности или совершение действий и иные неблагоприятные факторы хозяйственной жизни и производственные трудности.

5.3. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, как только это станет практически возможным, обязана в течение пяти дней с момента возникновения обстоятельства уведомить другую Сторону о таком обстоятельстве (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство.

5.4. Основания освобождения от ответственности имеют силу с момента возникновения обстоятельства (препятствия) или, если уведомление дано своевременно – с момента уведомления. Отсутствие уведомления возлагает на нарушившую Сторону обязательство возместить убытки за ущерб, который в ином случае мог быть предотвращен.

5.5. Если основание для освобождения от ответственности существует более трех месяцев, договор прекращается за невозможностью исполнения.

6. Срок действия договора

6.1. Срок (дата) предоставления Объекта в аренду: не позднее «01» августа 2023 года.

6.2. Договор вступает в силу с момента его подписания и считается заключенным на неопределенный срок.

7. Расторжение договора

7.1. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация арендатора в установленном порядке;
- признание арендатора несостоятельным (банкротом);
- принятие Арендодателем решения о реконструкции или сносе Объекта аренды;
- досрочное расторжение договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- в иных случаях, предусмотренных настоящим договором;

7.2. Изменение условий договора или его расторжение допускается по соглашению Сторон или в одностороннем порядке, если это предусмотрено настоящим договором. Вносимые дополнения и изменения, требуемые двустороннего подписания, рассматриваются Сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением к договору.

7.3. Стороны договорились, что настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке путем направления уведомления Арендатору по следующим основаниям:

- отказ Арендодателя от исполнения договора (ст. 450.1 ГК РФ);
- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в настоящем договоре;
- невнесение арендной платы однократно, либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за один месяц;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта;
- передача Объекта Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора;
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта, либо его части без согласия Арендодателя и/или разрешительных документов, полученных в установленном порядке;
- не подписание Арендатором акта приема – передачи Объекта;
- не проведение Арендатором соответствующих ремонтных работ Объекта по истечению десяти дней со дня начала действия сроков по проведению ремонтных работ, установленных договором, уведомлением или дополнительным соглашением к нему.

7.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления, либо с даты указанной в уведомлении.

7.5. При досрочном расторжении Договора в случае обнаружения ухудшения состояния Объекта, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Объект находился при заключении настоящего договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания передаточного акта и требованием в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Объекта в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Объекта, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании сметы подрядной организации или заключения независимой оценочной организации, назначаемой для проведения оценки ущерба Арендодателем. Расходы по проведению оценки лежат на Арендаторе.

7.7. В случае окончания договора по любому основанию Арендатор обязан в последний день срока договора аренды полностью освободить помещение и передать его Арендодателю по акту сдачи – приемки в состоянии, в котором помещение было передано Арендатору в момент заключения договора аренды с учетом нормального износа, а также с учетом проведенных изменений объекта, если они были согласованы с Арендодателем.

7.8. В случае расторжения договора аренды по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя любые убытки Арендатора, связанные с досрочным расторжением договора аренды, возмещению не подлежат.

Арендодатель

Арендатор



8. Дополнительные условия

8.1. В случае отсутствия Арендатора (его работников, представителей) по месту нахождения арендованного Объекта и при наличии с его стороны нарушений условий договора по уплате арендной платы более чем на десять дней, в этом случае Арендодатель имеет право в одностороннем порядке занять данное помещение и, в соответствии со ст.359 ГК РФ, для обеспечения требований по уплате арендной платы удержать имущество, находящееся на Объекте до полного погашения указанной задолженности.

Арендодатель обязан составить опись находящегося в занимаемом помещении имущества, которая подписывается не менее чем 3 (тремя) физическими лицами – представителями Арендодателя и незамедлительно уведомить Арендатора по адресу указанному в настоящем договоре, либо по другому известному адресу нахождения Арендатора о необходимости вывоза указанного имущества после погашения задолженности (при наличии).

При не вывозе Арендатором указанного имущества в течение 5 (пяти) дней с момента получения уведомления, либо в течение 10 дней, в случае если уведомление возвращено обратно в связи с отсутствием адресата, Арендодатель имеет право, в соответствии со ст.360 ГК РФ получить удовлетворение в части арендуемых платежей, неустойки, возмещения убытков и услуг по хранению имущества за счет удерживаемого имущества во внесудебном порядке. За весь период нахождения удерживаемого имущества Арендодатель начисляет арендную плату за Объект в соответствии с условиями договора.

8.2. Арендатор гарантирует, что в течение срока действия настоящего договора, представитель Арендодателя может показывать Объект возможным будущим арендаторам в присутствии представителя Арендатора.

8.3. Арендодатель не принимает под охрану арендуемый Объект, а также имущество, расположенное в нем и не несет имущественной ответственности в случае их повреждения или утраты.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания. С момента заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

9.2. Настоящий договор в период его действия может быть изменен или дополнен по обоюдному согласию сторон; все изменения и дополнения к настоящему договору, требующие двустороннего утверждения, оформляются путем подписания обеими Сторонами дополнительного соглашения, которое становится неотъемлемой частью договора.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в тексте настоящего договора, регламентируются законодательством РФ.

9.4. Стороны вправе направлять друг другу разъяснительные запросы и требовать получения ответа. При получении письменного запроса или иного документа, требующего официального ответа или подписания, получившая его Сторона обязана в течение 10 (десяти) дней с момента получения дать письменный ответ, или подписать соответствующий документ и отправить его стороне, направившей документ.

9.5. Стороны договорились, что в ходе исполнения условий настоящего договора намерены действовать добросовестно и разумно; спорные вопросы, которые могут возникнуть, будут стремиться решать в досудебном порядке путем проведения переговоров, обмена письмами, претензиями и другими подобными документами. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

9.6. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются в Арбитражном суде Челябинской области.

9.7. Стороны обязаны не позднее пятидневного срока письменно сообщать о любом изменении своих реквизитов, а также о смене руководителя.

9.8. Настоящий договор и Приложения №№ 1,2,3, к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, составлены в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10. Реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС»

Адрес: 454136, г. Челябинск, ул. Художника Русакова, д. 7 В, пом. 2
ОГРН 1157453007800
ИНН 7453285163/ КПП 744701001
Р/с 40702810393340000953
Банк: ПАО «АК БАРС» БАНК
БИК 049205805
К/с 30101810000000000000

Директор
м.п.



АРЕНДАТОР:

Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Уральский медицинский институт»

Адрес: 454092, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 9,
кабинет 205
ОГРН: 1207400041870
ИНН 7451453969/ КПП 745101001
Р/с 40703810372000000000
Банк: ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК
БИК 047501682
К/с 30101830100000000602

Ректор
м.п.

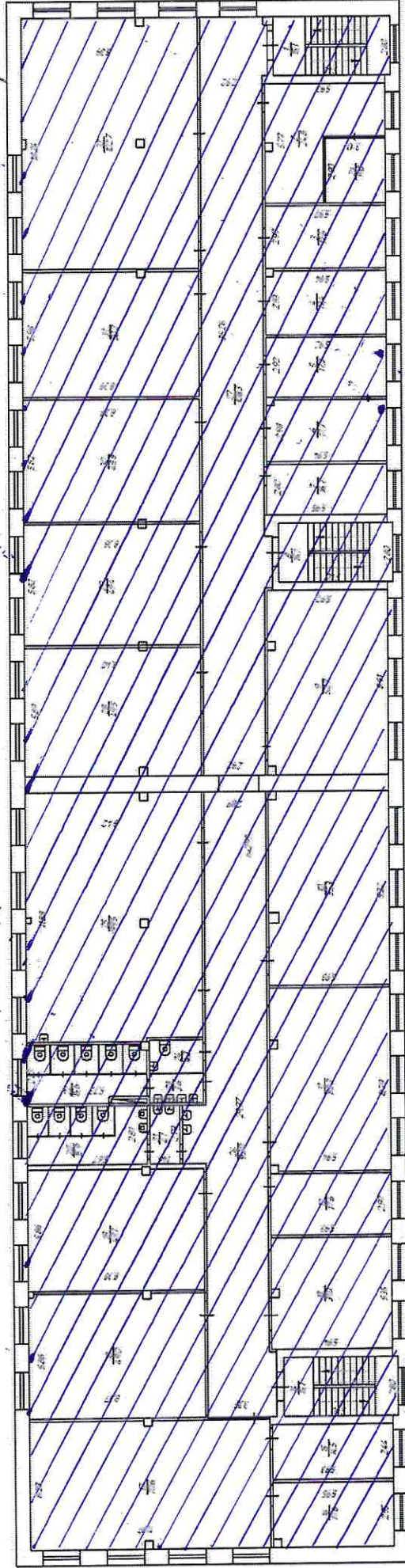


Арендодатель

Арендатор

Приложение №1 к договору аренды объекта недвижимости
№144/2-ВКС от 01.08.2023

3 этаж



Лист 1 из 1

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ООО "УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР "ВКС"

Директор



АРЕНДАТОР
АНО ВО "Уральский медицинский институт"
Ректор



**Порядок расчетов
по арендной плате**

1. Ежемесячная арендная плата за пользование Объектом составляет:

Целевое использование объекта	Номера помещений в соответствии с приложением	S, кв.м.	Цена, руб./кв. м.
Нежилое помещение	1	15,1	480,0
Нежилое помещение	2	24,8	480,0
Нежилое помещение	2а	9,0	480,0
Нежилое помещение	3	17,6	480,0
Нежилое помещение	4	17,4	480,0
Нежилое помещение	5	17,3	480,0
Нежилое помещение	6	17,7	480,0
Нежилое помещение	7	16,7	480,0
Нежилое помещение	8	15,1	480,0
Нежилое помещение	9	52,7	405,0
Нежилое помещение	10	55,3	405,0
Нежилое помещение	11	52,2	405,0
Нежилое помещение	12	17,6	480,0
Нежилое помещение	13	31,0	405,0
Нежилое помещение	14	15,1	480,0
Нежилое помещение	15	14,5	480,0
Нежилое помещение	16	17,6	480,0
Нежилое помещение	17	70,6	405,0
Нежилое помещение	18	49,0	405,0
Нежилое помещение	19	49,1	405,0
Нежилое помещение	20	15,9	480,0
Нежилое помещение	21	4,1	700,0
Нежилое помещение	22	15,6	480,0
Нежилое помещение	23	3,6	700,0
Нежилое помещение	24	4,3	700,0
Нежилое помещение	25	99,5	405,0
Нежилое помещение	26	92,0	405,0
Нежилое помещение	27	108,3	405,0
Нежилое помещение	28	49,5	405,0
Нежилое помещение	29	49,4	405,0
Нежилое помещение	30	48,8	405,0
Нежилое помещение	31	50,2	405,0
Нежилое помещение	32	102,7	405,0
Период внесения арендной платы	Арендная плата в месяц, НДС не предусмотрен (руб.)		
С 01 по 10 число текущего (расчетного) месяца			

2. В арендную плату входит обеспечение Объекта отоплением (в отопительный период), электроснабжением; водоснабжением и водоотведением (в местах общего пользования).

3. Уплата арендной платы за текущий месяц осуществляются авансом, в срок не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по указанным в договоре реквизитам, либо внесением в кассу Арендодателя.

4. Начисление арендной платы осуществляется за период с момента предоставления Объекта в аренду, определенного п. 6.1. договора, и до возврата Объекта по акту сдачи-приемки.

5. Днем уплаты считается день поступления платежа на расчетный счет (кассу) Арендодателя.

6. Арендатор обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания договора перечислить Арендодателю депозитный платеж в размере месячной арендной платы, по составу соответствующему увеличению и перечислению Арендатором самостоятельно в течение 10 (десяти) дней с момента такого увеличения. Депозит удерживается Арендодателем в течение действия настоящего договора без начисления на него процентов. В случае задержки любых платежей, предусмотренных настоящим Договором, или повреждения Объекта, произошедших по вине Арендатора, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендодатель вправедержать из суммы депозита средства, необходимые на ремонт поврежденного имущества и/или восстановления нарушенного права Арендодателя. После такого удержания Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору с приложением расчета удержанных сумм, которые последний обязан восстановить в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения такого уведомления, с приложением документов, подтверждающих суммы таких удержаний. Если Арендатор надлежащим образомобладает условия настоящего Договора, депозит подлежит зачету в счет арендной платы за последний месяц действия договора аренды. В случае разницы между суммой депозита и величиной арендной платы в пользу Арендатора, Арендодатель возвращает разницу в течение 10 (десяти) дней с даты прекращения настоящего Договора и требования Арендатора, в случае разницы в пользу Арендодателя, Арендатор в течение 5 (пяти) дней с момента такого зачета обязан уплатить ее Арендодателю.

7. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС»**

Адрес: 454136, г. Челябинск, ул. Художника Русакова, д. 7 В, пом. 2
 ОГРН 1157453007800
 ИНН 7453285163/ КПП 744701001
 Р/с 40702810393340000950
 Банк: ПАО «АК БАРС» БАНК
 БИК 049205805
 К/с 30101810000000000000

Директор

м.п.

Арендодатель



АРЕНДАТОР:

**Автономная некоммерческая организация высшего
образования «Уральский медицинский институт»**

Адрес: 454092, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 9,
 кабинет 205
 ОГРН: 1207400041870
 ИНН 7451453969/ КПП 747010001
 Р/с 4070381021000001754
 Банк: ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК
 БИК 047016002
 К/с 30101810000000000000

м.п.

Арендатор



Порядок пользования арендованным Объектом

1. Арендатор обязуется обеспечить:

- 1.1. соблюдение своими сотрудниками режима работы и установленного Арендодателем пропускного режима;
- 1.2. бережное отношение своих сотрудников и посетителей к Объекту, зданию, а также любому имуществу Арендодателя, включенному в состав Объекта или находящегося в здании или на придомовой территории;
- 1.3. соблюдение своими сотрудниками и посетителями правил общественного порядка, техники безопасности, противопожарной безопасности, промсанитарии и экологических норм в арендованном Объекте и в местах общего пользования;
- 1.4. соблюдение чистоты и порядка в коридорах, на лестничных площадках и в других местах общего пользования;
- 1.5. вынос мусора, пищевых и бытовых отходов только в специальные места, определенные Арендодателем;
- 1.6. допуск на Объект по первому требованию представителей Арендодателя, служб государственного пожарного надзора и других государственных органов, контролирующих соблюдение законов и правил, касающихся порядка использования здания, Объекта, правил техники безопасности, правил пожарной безопасности, промсанитарии и экологических норм, и в установленные ими сроки устранять выявленные ими нарушения;
- 1.7. использование Объекта строго по прямому назначению, в порядке и целях, определенных в настоящем договоре;
- 1.8. восстановление Объекта за свой счет при нанесении ему ущерба действиями Арендатора или принятием им необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба;
- 1.9. целостность и сохранность инженерно-технических коммуникаций и иного оборудования Объекта и не допускать их повреждения, затопления или замораживания.

2. Арендатору запрещается:

- 2.1. хранение взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух, если в состав Объекта не входят специально оборудованные для этого и отвечающие всем необходимым требованиям помещения;
- 2.2. складировать в мусорные контейнеры Арендодателя промышленные отходы Арендатора;
- 2.3. слив пищевых отходов в канализационную систему;
- 2.4. выбрасывать или выливать из окон что-либо на придомовую территорию;
- 2.5. размещать наружную рекламу на конструктивных элементах здания, местах общего пользования без письменного разрешения Арендодателя;
- 2.6. использовать Объект и арендные права на него для сдачи Объекта или его части в последующую субаренду, для расчетов с третьими лицами, в качестве залога, вклада в уставный (складочный) капитал, хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, передавать по договорам о совместной деятельности (простое товарищество) и производить другие действия, которые могут повлечь за собой нанесение ущерба правам Арендодателя;
- 2.7. самовольно подключаться к инженерным коммуникациям Объекта и здания и вносить в них изменения;
- 2.8. самовольно производить перенос инженерных сетей;
- 2.9. самовольно устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 2.10. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- 2.11. использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 2.12. допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

3. Порядок взаимодействия при аварийных ситуациях:

- 3.1. Арендатор обязан незамедлительно (по факту обнаружения) уведомлять Арендодателя и его технические службы об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и других дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта;
- 3.2. при заключении настоящего договора Арендатор обязан предоставить Арендодателю адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям в случае возникновения аварийной ситуации в любое время суток;
- 3.3. в случае отсутствия уполномоченного представителя Арендатора при возникновении аварийной ситуации, Арендодатель имеет право произвести вскрытие арендованного Объекта. По факту произведенного вскрытия составляется Акт, в котором фиксируются все обстоятельства произведенного вскрытия;
- 3.4. стороны в период действия заключенного договора по каждому случаю обнаружения аварии, повреждения, неисправности или другого дефекта инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта срок не позднее 3 (трех) дней с момента обнаружения составляют Акт обследования, в котором устанавливают обстоятельства и причины возникновения аварийной ситуации или дефекта, размер причиненного ущерба. Указанный Акт подписывается представителями каждой из сторон;
- 3.5. если Актом обследования установлено, что причиной возникновения аварии, повреждения, неисправности или другого дефекта инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта являются действия (бездействие) Арендатора, его сотрудников и посетителей, то восстановительный ремонт производится за счет Арендатора.

4. Порядок возврата Объекта Арендодателю:

- 4.1. объект должен быть возвращен Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по акту сдачи-приемки в день прекращения договора (в связи с окончанием срока договора или при досрочном освобождении Объекта) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором;
- 4.2. если Объект представлен к возврату с недостатками или изменениями, которые не были согласованы с Арендодателем, то Арендатор обязан оплатить Арендодателю стоимость восстановительного ремонта, либо осуществить восстановление Объекта собственными силами за свой счет до подписания акта сдачи Объекта. В случае предварительного согласования перепланировки объекта Арендодатель также оставляет за собой право требовать приведения Объекта в первоначальный вид.
- 4.3. время работы (свободного доступа) к объекту ежедневно, кроме выходных и праздничных дней с 8:00-20:00. За пределами указанного периода доступ/нахождение Арендатора в помещении возможен при заблаговременном возмещении Арендодателю стоимости услуг охранного предприятия по охране здания.

Арендодатель:
Директор Общества с ограниченной ответственностью
«УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС»

м.п.
Арендодатель

Арендатор:
Автомобильная некоммерческая организация высшего
образования «Уральский медицинский институт»
м.п. О.Н.Скрябин



Акт
приемки-передачи

Бийск

«01» августа 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Винникова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Уральский медицинский институт», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Крылова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о следующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые объекты недвижимости, расположенные по адресу: Россия, Челябинская обл., г Челябинск, ул. Ярославская, д 1, 3 этаж:

Наименование объекта	Целевое использование объекта	Номера помещений в соответствии с приложением	Общая площадь кв.м.
Объект	Нежилое помещение	1	15,1
Объект	Нежилое помещение	2	24,8
Объект	Нежилое помещение	2а	9,0
Объект	Нежилое помещение	3	17,6
Объект	Нежилое помещение	4	17,4
Объект	Нежилое помещение	5	17,3
Объект	Нежилое помещение	6	17,7
Объект	Нежилое помещение	7	16,7
Объект	Нежилое помещени	8	15,1
Объект	Нежилое помещение	9	52,7
Объект	Нежилое помещение	10	55,3
Объект	Нежилое помещение	11	52,2
Объект	Нежилое помещение	12	17,6
Объект	Нежилое помещение	13	31,0
Объект	Нежилое помещение	14	15,1
Объект	Нежилое помещение	15	14,5
Объект	Нежилое помещение	16	17,6
Объект	Нежилое помещение	17	70,6
Объект	Нежилое помещение	18	49,0
Объект	Нежилое помещение	19	49,1
Объект	Нежилое помещение	20	15,9
Объект	Нежилое помещение	21	4,1
Объект	Нежилое помещение	22	15,6
Объект	Нежилое помещение	23	3,6
Объект	Нежилое помещение	24	4,3
Объект	Нежилое помещение	25	99,5
Объект	Нежилое помещение	26	92,0
Объект	Нежилое помещение	27	108,3
Объект	Нежилое помещение	28	49,5
Объект	Нежилое помещение	29	49,4
Объект	Нежилое помещение	30	48,8
Объект	Нежилое помещение	31	50,2
Объект	Нежилое помещение	32	102,7

Помещения передаются в технически исправном состоянии, после проведенного косметического ремонта, все системы – электроснабжение, отопление, освещение – в технически исправном состоянии, остекление целое, какие-либо видимые повреждения отделки на объекте отсутствуют. Препятствия в использовании Объекта не установлены. Арендатору переданы ключи от входной двери помещения. Претензии у Арендатора отсутствуют.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью
«УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС»

М.п.

/ А.Ю. Винников /

Арендодатель

Арендатор:
Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Уральский медицинский институт»

М.п.

/ О.Н. Крылов /

Арендатор



Прошито, пронумеровано
на _____) листах

Директор АО «ВО» «Уральский медицинский институт»



О.Н. Крылов

Директор ООО «УИЦ «ВКС»



В.С.А.Ю. Винников

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору аренды объекта недвижимости № 144/2-ВКС от 01.08.2023

г. Челябинск

«01» сентября 2023

Общество с ограниченной ответственностью «УЧЕБНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ВКС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Винникова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Уральский медицинский институт», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Крылова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее – соглашение) к Договору аренды объекта недвижимости №144/2-ВКС от 01.08.2023 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Внести изменения в абзац 3 п. 1 Приложения №2 к Договору и изложить в следующей редакции:
«В арендную плату входит обеспечение Объекта отоплением (в отопительный период), электроснабжением; водоснабжением и водоотведением (в местах общего пользования), вывоз ТБО, услуги интернета и телефонии».

2. Все остальные пункты Договора действуют в редакции Договора 144/2-ВКС от 01.08.2023 г.

3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим соглашением, стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

4. Настоящее соглашение составлено в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон, и вступает в силу с даты его подписания.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УИЦ «ВКС»

АРЕНДАТОР:
АНО ВО «Уральский медицинский институт»

Адрес: 454136, г. Челябинск, ул. Художника
Русакова, д. 7 В, пом. 2
ОГРН 1157453007800
ИНН 7453285163/ КПП 744701001
Р/с 40702810393340000953
Банк: ПАО «АК БАРС» БАНК
БИК 049205805
К/с 30101810000000000805

Адрес: 454092, Челябинская область, г.
Челябинск, ул. Курчатова, дом 9, кабинет 205
ОГРН: 1207400041870
ИНН 7451453969/ КПП 745101001
Р/с 40703810372000001752
Банк: ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597
ПАО СБЕРБАНК
БИК 040701602
К/с 30101810000000000602

Директор

Ректор

_____/ А.Ю. Винников /

_____/ О.Н. Крылов /

М.П.

М.П.

