

**Договор аренды
нежилого помещения № 24а/1001/2025**

г. Псков

18 февраля 2025 года

Акционерное общество «Реставрационная мастерская», в лице генерального директора Макарова Евгения Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендодатель** и **Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация «Автошкола «Олиса»**, в лице директора Корж Татьяны Ивановны, именуемая в дальнейшем **Арендатор** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель предоставляет Арендатору во владение и пользование принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение (далее именуемое помещение), находящееся по адресу г. Псков ул. Кузбасской дивизии, д.24-а, помещение № 1001, условный номер 60-60-01/058/2008-007

1.2. Указанное помещение имеет следующие характеристики:

- общая площадь – 86,9 кв.м.
- этаж – первый.

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании разрешения на ввод № 60-35 от 15 ноября 2007 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Псковской области, о чем 15 ноября 2008 года сделана запись регистрации 60-60-01/058/2008-007.

1.4. Характеристика и техническое состояние предоставляемого помещения указаны в Приложении № 1 к договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Указанное помещение представляется Арендатору для учебного класса.

1.6. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания. Арендатор осмотрел помещение и удовлетворен его техническим состоянием, настоящий договор является актом приема-передачи помещения.

2. Срок аренды

2.1. Помещение передается в аренду на срок с **08 марта 2025 года по 08 февраля 2026 года**.

3. Оплата за помещение, коммунальные платежи

3.1. За указанное помещение Арендатор выплачивает Арендодателю плату за пользование следующим образом:

- единовременный платеж в сумме **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей** в т.ч. НДС, - в течение 1-го дня после подписания настоящего договора; засчитывается при окончательном расчете по договору и подлежит возврату Арендатору при расторжении данного договора, либо данный платеж засчитывается как оплата за последний месяц аренды помещения указанного в договоре. При досрочном расторжении договора по инициативе Арендатора единовременный платеж возврату не подлежит.

- с **08 марта 2025 года** платеж в размере **39 100 (Тридцать девять тысяч сто) рублей** в т.ч. НДС, - не позднее 16 числа оплачиваемого месяца ежемесячно.

Оплата за помещение вносится на расчетный счет Арендодателя, либо другим предусмотренным законодательством способом.

3.2. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю коммунальные услуги (затраты на отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализирование, электроэнергию) и техническое обслуживание, общедомовые нужды, взносы на капитальный ремонт, начиная с 08 марта 2025 года. Вышеуказанные платежи не входят в плату, указанную в п. 3.1 настоящего договора.

Показания приборов учета:

Холодная вода – ___ м.куб. Горячая воды - ___ м.куб Электроэнергия – ___ КВТ

При наличии необходимости, Арендатор самостоятельно заключает договора на прочие услуги, такие как телефония, интернет, кабельное ТВ, охрана и производит оплату данных услуг напрямую поставщикам данных услуг.

3.3 Арендатор обязуется передавать показания приборов учета воды и электроэнергии на электронную почту – **Elena.gm@mail.ru** СТРОГО каждый месяц с 1-го по 7-е число. В случае несообщения Арендодателю показаний приборов учета в указанный срок Арендодатель самостоятельно начисляет данные платежи по среднему потреблению.

Корректировка показаний производится не будет!!!

3.4. Счет за возмещение коммунальных услуг должен быть оплачен не позднее срока указанного в этом счете.

Счета высылаются в виде сканированного документа, на адрес электронной почты,

avtoshkolaolisa@mail.ru

Арендатор обязан подтвердить факт получения документа по электронной почте, отправив ответное письмо или нажав кнопку о подтверждении получения. Оригинал документа может быть передан несколькими способами: почтовым отправлением, доставкой по адресу арендуемого помещения, или вы можете получить его в нашем офисе на ул. Линейной д.3.

3.5 Арендодатель в праве не чаще одного раза в год, начиная с момента его заключения, индексировать сумму арендной платы в пределах инфляции, определяемой комитетом государственной статистики Псковской области.

Размер ежемесячной арендной платы, в итоге, определяется как произведение величины ежемесячной арендной платы, указанной в настоящем пункте, на коэффициент инфляции за срок, истекший с указанной даты. Применение для расчёта размера арендной платы коэффициента инфляции не является изменением твёрдого размера арендной платы, а предоставляет собой порядок (механизм) исчисления размера арендной платы в соответствии с Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного суда российской Федерации от 11.01.2002 года №66.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. не препятствовать свободному доступу Арендатора в указанные помещения после его передачи;

4.1.2. нести иные обязанности, предусмотренные Договором, а также действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. в установленном порядке, с предварительным уведомлением Арендатора производить осмотры Помещений, а также санитарно-технического и иного оборудования; находящегося в них, с целью проверки их состояния и соблюдения Арендатором условий их использования.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. вносить ежемесячную плату за пользование помещениями в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.2 соблюдать Правила пользования помещениями, правила содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещения в соответствии с его назначением;
- содержать помещения в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, бережно относиться к помещениям, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Арендодателю, управляющей компании и в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- содержать в чистоте и порядке арендуемое помещение.

- выносить пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; крупногабаритный мусор должен быть вывезен Арендатором самостоятельно на полигон бытовых отходов г. Пскова.

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, соблюдать другие требования пожарной безопасности;

- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

- не допускать подключение электрической нагрузки более предусмотренной проектной документацией для данного помещения.

- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Арендатора.

- произвести на свое усмотрение ремонт помещений, качественно улучшающий характеристики помещения, за собственный счет.

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного письменного разрешения Арендатора;

5.1.3. не допускать выполнения в помещениях работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения, нарушающих нормальные условия проживания в соседних жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

5.1.4. обеспечить доступ в занимаемые помещения представителям Арендодателя и работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящихся в нем санитарно-технического и иного оборудования для осмотра технического и санитарного

состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в них.

5.1.5. в случае отсутствия в помещениях более одного месяца Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя.

5.1.6. осуществлять своими силами охрану арендованного помещения.

5.1.7. при прекращении действия или расторжении Договора освободить и сдать Арендодателю помещения, санитарно-техническое и иное оборудование в надлежащем состоянии.

Арендатор обязуется передать Арендодателю помещения в первоначальном состоянии с учетом нормального эксплуатационного износа. В случае, если при передаче Арендодателю помещений их внешнее состояние окажется в состоянии худшем, чем первоначальное с учетом износа (состояние помещений определяется коллегиально Арендодателем и Арендатором), Арендатор обязан за свой счет произвести текущий ремонт помещений и оборудования в нем, из материалов аналогичных по качеству, материалам, которые были использованы для отделки данных помещений Арендодателем, либо выплатить Арендодателю денежную компенсацию, необходимую для проведения текущего ремонта помещений, с целью приведения состояния помещений в первоначальное состояние с учетом нормального эксплуатационного износа (на день передачи его Арендатору).

Стоимость текущего ремонта и расходы по устранению повреждений, допущенных по вине Арендатора, возмещаются Арендатором в 10-дневный срок с момента подписания акта приема-передачи помещений, в котором фиксируются имеющиеся недостатки, возникшие в результате эксплуатации помещения Арендатором.

5.1.8. использовать указанные помещения согласно п.1.5 настоящего договора.

5.1.9. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Арендатор вправе:

5.2.1 использовать помещения в соответствии с п.1.5 настоящего договора.

5.2.2 осуществлять другие права по пользованию помещениями, предусмотренные действующим законодательством.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон.

6.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя:

- при использовании помещений (в целом или в части его) в нарушении условий настоящего Договора,

- при передаче Арендатором помещений в субаренду, без согласования Арендодателя

- если Арендатор умышленно или по неосторожности причиняет вред или портит данные помещения или помещения соседей,

- если Арендатор не внес полный платеж в размере арендной платы более чем за один месяц. В этом случае сумма задолженности удерживается с Арендатора при окончательном расчете по договору,

- если Арендатор не внес полный платеж за коммунальные услуги более чем за один месяц. В этом случае сумма задолженности удерживается с Арендатора при окончательном расчете по договору,

- при нарушении Арендатором п.4.1. настоящего договора.

6.4. О досрочном расторжении договора, в случае нарушений Арендатором условий договора, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора. Условие об уведомлении считается соблюденным независимо от получения уведомления Арендатором, если уведомление направлено заказным письмом с почтовым уведомлением, с описью вложения по адресу Арендатора, указанному в разделе «Адреса и реквизиты сторон». Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении, и Арендатор обязан освободить помещения в течении 5 календарных дней с момента получения уведомления.

6.5. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора:

- если помещения окажутся в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования по назначению, но не по вине Арендатора.

6.6. Арендатор обязан письменно, не позднее чем за 1 месяц, уведомить Арендодателя о предстоящем досрочном освобождении помещений.

7. Ответственность

7.1. За несвоевременное внесение платы за пользование помещениями Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Арендатора осуществляется Арендатором за счет своих средств, либо Арендодателем с компенсацией в течении 10 дней Арендатором Арендодателю понесенных последним расходов.

7.3. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

7.4. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в

соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» и прочими нормативными документами. Арендатор обязуется самостоятельно обеспечить помещение всем необходимым противопожарным оборудованием и инвентарем и выполнять предписание контролирующих органов.

7.5.1. Арендодатель не несёт ответственности, в том числе не возмещает убытки в случае невозможности использования Арендатором помещений, вследствие каких-либо аварий, отключений, происшедших в процессе использования данного помещения Арендатором, по инициативе или вине третьих лиц, (в том числе в результате вандальных воздействий), а также в случае запрета контролирующих органов по каким-либо причинам заниматься в переданных помещениях указанной в п.1.5. настоящего договора деятельностью.

7.5.2 В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, связанных с закрытием образовательных учебных организаций и автономных некоммерческих профессиональных образовательных организаций, в связи с введением ограничительных мер на территории Псковской области, для предотвращения вирусных и других заболеваний и инфекций, Арендатор с указанного периода оплачивает только коммунальные услуги (затраты на отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализирование, электроэнергию) и техническое обслуживание, общедомовые нужды и взносы на капитальный ремонт. Арендная плата, указанная в п. 3.1 настоящего договора, на данный период времени Арендатором не осуществляется, до полного снятия ограничительных мер.

7.6. Арендодатель имеет право отключить помещения Арендатора от электропитания без предупреждения Арендатора, в случае если Арендатор не внес платежи более чем за один месяц. Повторное подключение помещений осуществляется за счет Арендатора только после полного погашения основного долга и пеней.

7.7. В случае если Арендатор не внес платежи более чем за два месяца, Арендодатель имеет право без каких-либо уведомлений открыть помещения, с целью их освобождения, с составлением одностороннего акта. При этом вещи Арендатора перемещаются на временный не отапливаемый склад. Затраты на перевозку и хранение вещей подлежат оплате Арендатором.

8. Прочие условия

8.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

8.2. Договор считается заключенным, если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора.

8.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу. 1-ый экземпляр остается у Арендодателя, 2-ой – у Арендатора.

9. Юридические адреса и подписи Сторон

Арендодатель:

АО «Реставрационная мастерская»
180022, г. Псков, ул.Линейная, д. 3
ИНН 6027012639 КПП 602701001
р/сч 40702810951010100418 в Отделении
№ 8630 Сбербанк России г.Псков,
К/с 301018103000000000602,
БИК 045805602,
ОКПО 02194646, ОКОНХ 63100.
Тел. 290-510
8-911-390-03-03
Elena.rm@mail.ru



Е.М.Макаров

Арендатор:

АНПОО «Автошкола «Олиса»
180004, г. Псков, ул. Вокзальная, д. 20
ИНН 6027111975, КПП 602701001
р/сч 407038101060000000456
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК»
БИК 044030920
к/сч 301018100000000000920

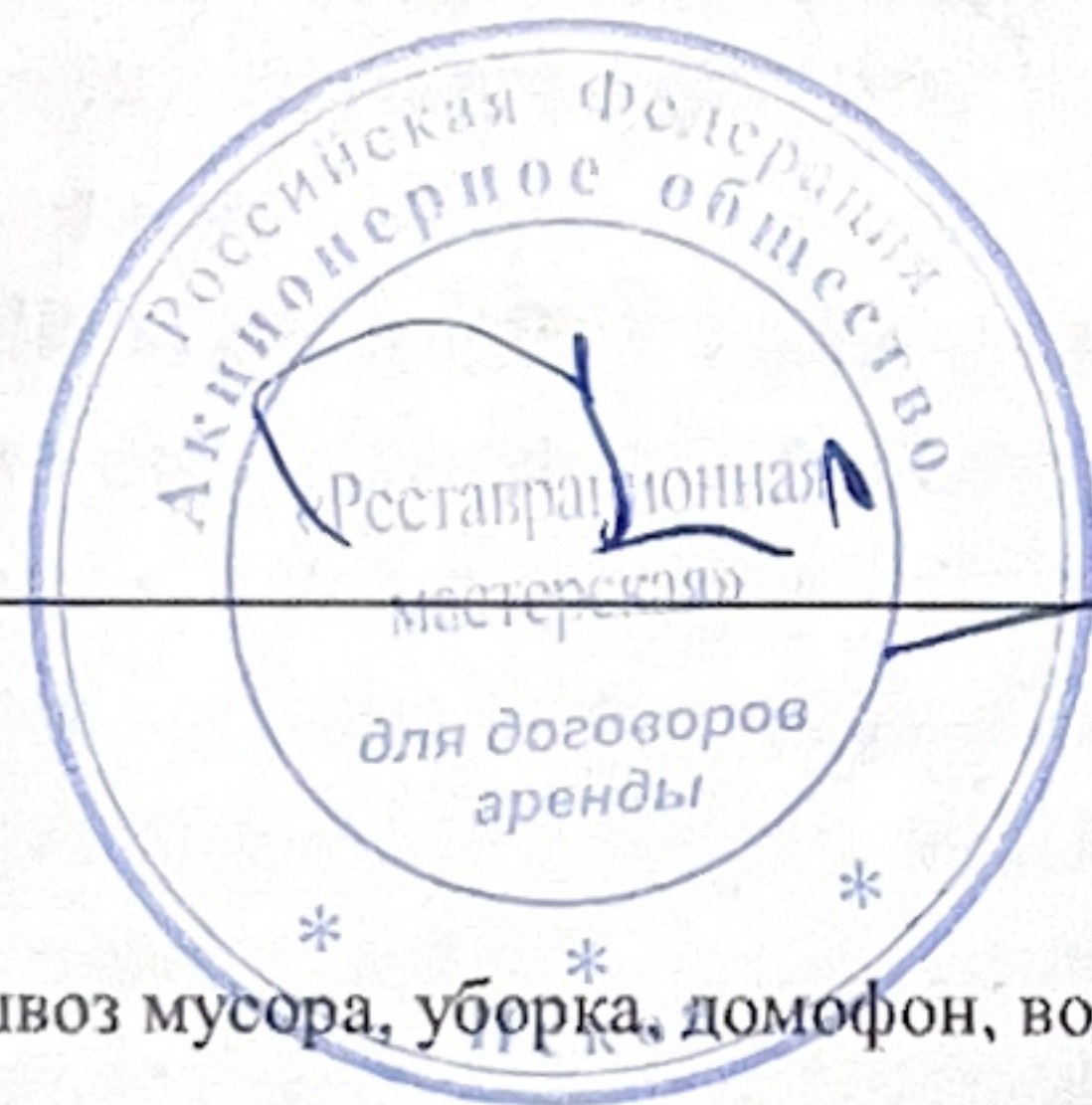
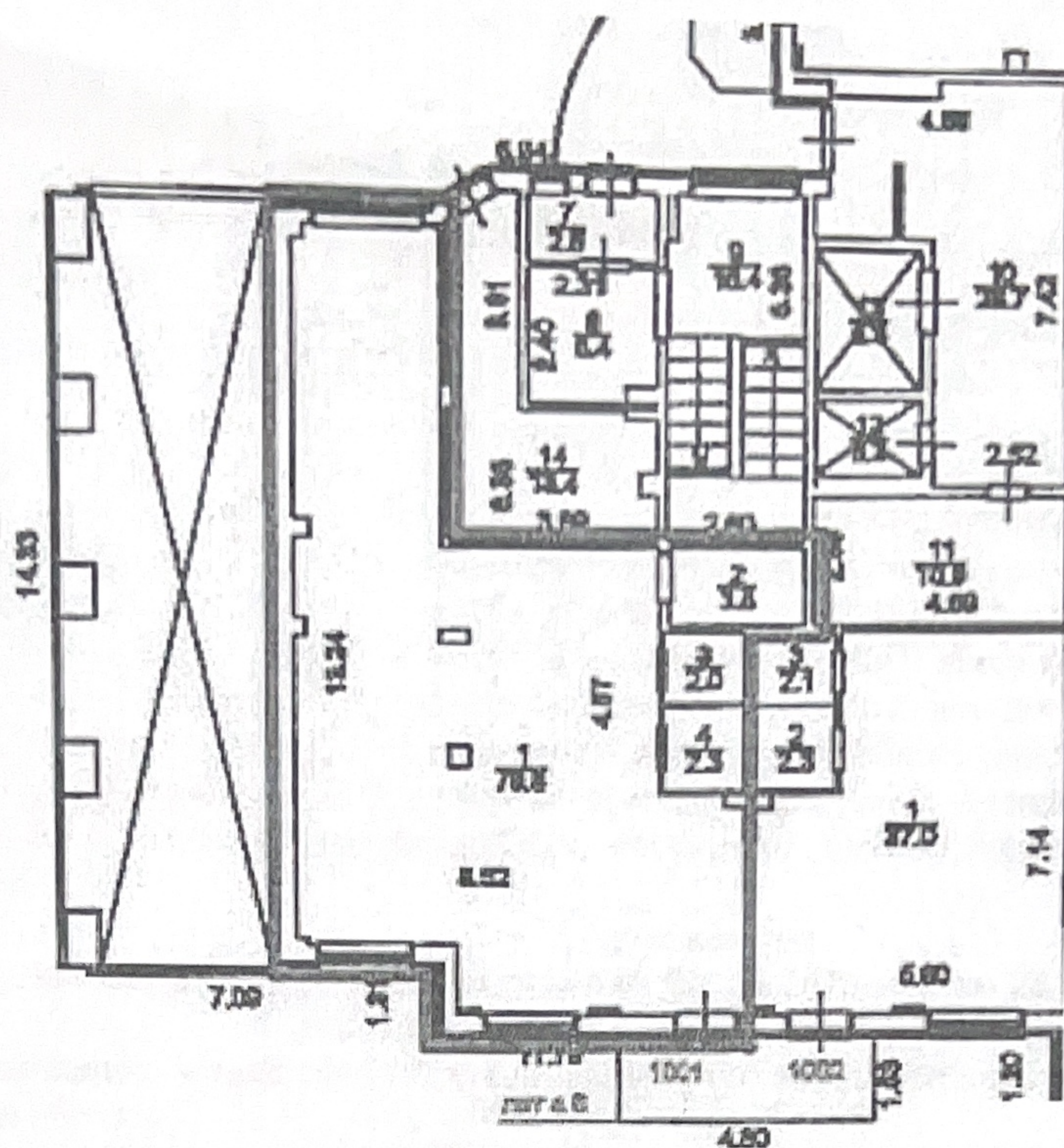


Т.И.Корж

М.И.Корж

Приложение № 1 к договору аренды нежилого помещения 24а/1001/2025 от 08 марта 2025 года

Техническая характеристика помещения:
В помещении выполнена чистовая отделка.
Степень износа – 20%



~~Е.М.Макаров~~



Т.И.Корж

По всем вопросам обслуживания дома
(вывоз мусора, уборка, домофон, водоснабжение, отопление, электроснабжение и т.д.) обращаться в УК «Жилсервис» ул. Кузбасской
дивизии д.50 (5 подъезд)
диспетчер 55-66-26 с 08.00 до 17.00,

Подключение кабельного телевидения ООО «Телеком-Псков» тел. 72-23-44
Подключение кабельного телевидения ООО «Телесети» тел. 51-00-00
Подключение интернета ООО «Телесети» тел. 51-02-02
Подключение телефона Псковская ГТС тел. 069
По вопросам обслуживания домофона фирма «ПСЖ» тел. 54-25-88, 77-77-71

ВНИМАНИЕ!!!
ЗАПИШИТЕ ТЕЛЕФОН АВАРИЙНОЙ СЛУЖБЫ
60-16-00 (с 17.00 до 08.00)