

ДОГОВОР № ЗК

на возмещение коммунальных, эксплуатационных
и административно-хозяйственных расходов

г. Благовещенск

«29» 09 2023 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Амурская государственная медицинская академия» Министерства здравоохранения Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице контрактного управляющего – проректора по непрерывному медицинскому образованию и развитию регионального здравоохранения Макарова Игоря Юрьевича, действующего на основании доверенности 28 АА № 1232886 от 23.06.2021 (зарегистрировано в реестре: № 28/4-н/28-2021-5-45), в оперативном управлении которого находятся **нежилые помещения № 41, 42, 43 (общей площадью 59,8 кв.м.), находящиеся на первом этаже в здании учебного корпуса № 1, расположенного по адресу: 675001, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 95 (кадастровый (условный) номер 28:01:130199:415), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Маридиас», в лице представителя Кашириной Марии Имрејовны, действующей на основании доверенности 78 АА 9087752 от 15.07.2015 (зарегистрирована в реестре за № 2-8545), именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:**

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор осуществляет возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг по содержанию нежилых помещений **общей площадью 59,8 кв.м., находящихся на первом этаже в здании учебного корпуса № 1, расположенного по адресу: 675001, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 95 (кадастровый (условный) номер 28:01:130199:415), используемых под буфет** (далее - Объект), на период действия договора аренды № 3 от 29 сентября 2023 г., заключенного Арендатором с Арендодателем. Стоимость возмещения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов приведена в Приложении № 1 к настоящему договору. Названное приложение является неотъемлемой изменяемой частью настоящего договора. Арендодатель, со своей стороны, обеспечивает предоставление к оплате Арендатору сумм произведенных коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

1.2. В случае отсутствия прибора учета тепловой энергии, расчет размера оплаты будет определяться исходя из коллективных приборов учета, и исчисляться пропорционально занимаемой площади.

1.3. Цель договора – обеспечение надлежащего содержания и ремонта здания, его инженерного оборудования, мест общего пользования и прилегающей территории, а также нежилых помещений, возмещение Арендатором своей части потребленных коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг.

1.4. Сумма возмещения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов определяется на основании счетов, выставленных поставщиками коммунальных и иных ресурсов в установленном порядке, а также расходов по эксплуатации и содержанию здания, понесенных Арендодателем.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Общие обязанности сторон:

2.1.1. Содержать здание, его инженерное оборудование, прилегающую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм.

2.1.2. Создать необходимые условия для функционирования размещенных в нежилых помещениях здания хозяйственных объектов.

2.2. Обязанности Арендатора:

2.2.1. Использовать предоставленное нежилое помещение исключительно под цели, оговоренные в договоре аренды, заключенном между Арендатором с Арендодателем 29 сентября 2023 г. № 3.

2.2.2. Предоставлять Арендодателю адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям. Возмещать расходы Арендодателя по управлению, эксплуатации здания пропорционально площади занимаемых помещений, исходя из объема выполняемых работ и стоимости коммунальных, эксплуатационных административно-хозяйственных услуг в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, а также настоящим договором, в сроки, оговоренные сторонами.

2.2.3. Допускать в занимаемое помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.2.4. Незамедлительно сообщать Арендодателю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

2.2.5. Не позднее чем в 10-дневный срок в письменном виде уведомлять Арендодателя об изменении банковских реквизитов, юридического адреса либо режима использования занимаемых нежилых помещений, приведшем к необходимости перерасчета количества или объемов предоставляемых Арендодателем коммунальных услуг, других причинах, требующих внесения изменений в договор.

2.2.6. Не реже 1 раза в квартал сверять с Арендодателем расчеты по произведенным платежам по договору.

2.2.7. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Арендодателя:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания.

2.3. Обязанности Арендодателя:

2.3.1. Выполнять функции по выполнению работ и оплате расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом, в т.ч. капитальным, здания, его инженерного оборудования и прилегающей территории.

2.3.2. Обеспечивать Арендатора соответствующими ресурсами, указанными в приложении к настоящему договору, заключить договор по вывозу твердых коммунальных отходов.

2.3.3. Вести соответствующую техническую документацию на здание.

2.3.4. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно - технического и инженерного оборудования помещений здания.

2.3.5. Не позднее чем за сутки предупреждать Арендатора о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.

2.3.6. В 10-дневный срок рассматривать поступившие от Арендатора жалобы и предложения по предмету договора, принимать необходимые меры по их разрешению.

2.3.7. Выдавать Арендатору расчетные документы за возмещаемые расходы.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять расстановку оборудования в занимаемых помещениях.

3.1.2. Требовать в установленном порядке от Арендодателя снижения платежей за возмещаемые расходы за предоставленные эксплуатационные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

3.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Арендодателя.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Арендатором обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных Арендатором из-за невыполнения условий договора.

3.2.2. В целях надлежащего выполнения условий договора заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку (ревизию) количества работающих коммунальных систем в помещении, занимаемом Арендатором, и их технического состояния.

3.2.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, в одностороннем порядке производить перерасчет, письменно известив об этом Арендатора в срок не менее пяти календарных дней.

3.2.5. Вызывать представителя Арендатора в любое время суток по телефону в случае аварии инженерных систем в арендуемом помещении.

3.2.6. В одностороннем порядке расторгать настоящий договор в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора в части использования помещения не по назначению либо с нарушением санитарно-эпидемиологических правил или неоплаты возмещения предоставленных эксплуатационных и коммунальных услуг более чем за 2 месяца.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Арендатора:

4.1.1. При неисполнении Арендатором обязательств, оговоренных в п.п. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.7 договора, Арендодатель вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

4.1.2. При нарушении Арендатором правил пользования арендуемым помещением, Арендодатель, после соответствующей проверки и составления акта, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.1.3. В случае невыполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 2.2.7 договора, он несет ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в нежилом помещении.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Затраты, связанные с выполнением Арендодателем не оговоренных договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Арендодателя, покрываются Арендатором дополнительно.

5.2. Споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

5.3. В случае регулярного уклонения Арендатора от возмещения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, Арендодатель, после письменного уведомления, вправе прекратить отпуск отдельных видов либо всех коммунальных услуг.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов производится Арендатором ежемесячно на условиях предоплаты до 10 числа текущего месяца по счету-фактуре путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в банке.

6.2. Очередность погашения требований по денежным обязательствам за предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги осуществляется на основе статьи 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Арендодатель в одностороннем порядке производит соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.4. В случае неполучения Арендатором счета-фактуры, возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов производится им по расчету предыдущего месяца.

6.5. Арендодатель вправе один раз в год требовать доплату или производить возврат средств за возмещение расходов по оплате каждой предоставленной услуги, по которой возникла необходимость перерасчета ее стоимости на основании данных о фактических расходах по итогам года.

6.6. При невыполнении Арендатором принятых на себя обязательств по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в установленный договором срок, он выплачивает Арендодателю неустойку в виде пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.7. В случае невыполнения Арендодателем принятых на себя обязательств по договору, он несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации. В случае одностороннего отказа от исполнения обязательств заинтересованная сторона обязана письменно уведомить об этом другую сторону не позднее чем в 30-дневный срок.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Арендодателем и Арендатором.

8.3. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами на период действия договора аренды № 3 от 29 сентября 2023 г.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

8.5. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и согласовываются сторонами.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

ФГБОУ ВО Амурская ГМА Минздрава России,
Адрес: 675006, Амурская область
г. Благовещенск, ул. Горького, 95.
ИНН 2801031068 КПП 280101001
УФК по Амурской области (ФГБОУ ВО
Амурская ГМА Минздрава России, л/сч
20236X53110)
Казначейский счет 03214643000000012300
Банк: ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСКА БАНКА
РОССИИ//УФК по Амурской области
г. Благовещенск
Единый казначейский счет
40102810245370000015
БИК ТОФК 011012100
ОКПО 01962965 ОКТМО 10701000001
ОКОГУ 1320700 ОКФС 12 ОКОПФ 75103
КБК 000000000000000000130
Тел./факс: 8(4162)319-009/ 8(4162)319-007
Эл. почта: AmurSMA@AmurSMA.su

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью
«Маридиас»
Адрес: Амурская область, г. Благовещенск,
ул. Горького, 235/2, оф. 311
ИНН 2801147873 КПП 280101001
Р/с 40702810203000000003
Банк Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк
России» в г. Хабаровске
к/с 30101810600000000608
БИК 040813608
Тел.: 8-915-486-53-33
Эл. Почта: maria190224@mail.ru

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя



И.Ю. Макаров

М.П.

От Арендатора



М.И. Каширина

М.П.

Расчет

стоимости возмещения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов

1.1. Расчет возмещения расходов по оплате коммунальных услуг

(учебный корпус № 1, ул. Горького, 95)

(в рублях)

Наименование	КЭК	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.	Площадь, кв.м	Арендваемая площадь, кв.м	Индекс увеличения площади	Итого на год, руб.	Итого на месяц, руб.
Теплоэнергия	223	Гкал	1496,75	2210,57	3 308 665,70	6046	59,8	1,79	58 578,60	4 881,55
Электроэнергия	223	кВт.ч.	134000,0	7,97	1 067 980,00	6046	59,8	1,79	18 908,16	1 575,68
Водоснабжение	223	куб.м	68,4	39,28	2 686,75				2 686,75	223,90
Водоотведение	223	куб.м	68,4	32,27	2 207,27				2 207,27	183,94
Вывоз ТКО	223	куб.м	642,09	497,24	319 270,44	6046	59,8	1,79	5 652,55	471,05
Итого	х	х	х	х	х	х	х	х	88 033,33	7 336,12

1.2. Расчет возмещения расходов по оплате эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг

(учебный корпус № 1, ул. Горького, 95)

Наименование	КЭК	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.	Площадь, кв.м	Арендваемая площадь, кв.м	Индекс увеличения площади	Итого на год, руб.	Итого на месяц, руб.
Заработная плата обслуживающего персонала	211	руб.			753 988,61	6046	59,8	1,79	13 349,07	1 112,42
Начисления на заработную плату	213	руб.			227 704,56	6046	59,8	1,79	4 031,42	335,95
Услуги по охране помещений	226	руб.			2 441 916,48	6046	59,8	1,79	43 233,15	3 602,76
Налог на землю	290	руб.			611 204,17	6046	59,8	1,79	10 821,12	901,76
Налог на имущество	290	руб.			5 017,51	6046	59,8	1,79	88,83	7,40
Итого	х	х	х	х	4 039 831,33	6046	59,8	1,79	71523,59	5960,29

Всего

Тринадцать тысяч двести девяносто шесть рублей 41 копейка

13296,41

И.о. ректора

И.Ю. Макаров

