

Приложение №4 к Документации
ПРОЕКТ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № ____
государственного имущества, находящегося в собственности Липецкой области и
закрепленного на праве оперативного управления
за ГУЗ «ЕГКБ им. Н.А. Семашко»

г. Елец Липецкой области

« ____ » 2025 года

Государственное учреждение здравоохранения «Елецкая городская клиническая больница им. Н.А. Семашко», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главного врача Юзбекова Джамалутдина Ахмедхановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения, расположенные в здании поликлиники с кадастровым № 48:19:6060101:1413 по адресу: 399770, Липецкая обл., г.Елец, ул. Гагарина, д. 5 (в Лит. А помещение № 23 площадью 13,9 кв.м., помещение № 24 площадью 14,3 кв.м. (II этаж) по техническому паспорту), для размещения аптечного пункта, в том числе для лекарственного обеспечения льготных категорий граждан по рецептам медицинских организаций.

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений 28,2 кв.м.

Передаваемое в аренду имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается Выпиской из ЕГРП (запись регистрации 48:196060101:1413-48/073/2025-9 от 24.04.2025г.).

1.2. Срок аренды устанавливается с «____» 2025г. сроком на 11 (одиннадцать) месяцев 29 (двадцать девять) дней.

1.3. Передача помещений оформляется актом приема-передачи (Приложение) с указанием фактического состояния имущества.

1.4. Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, является государственной собственностью Липецкой области, не заложено, не арестовано, права третьих лиц отсутствуют.

1.5. Указанное в п. 1.1. имущество соответствует правилам и нормам противопожарного режима.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРУ И ЕГО ВОЗВРАТА АРЕНДОДАТЕЛЮ

2.1. Арендодатель обязан передать, а Арендатор - принять указанное в разделе 1 настоящего договора недвижимое имущество. Передача недвижимого имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором и прилагается к настоящему договору.

2.2. Возврат имущества Арендодателю осуществляется за счет Арендатора.

2.3. Не позднее даты окончания срока действия договора или даты его досрочного расторжения, установленной соглашением сторон или судом, Арендатор обязан возвратить, а Арендодатель - принять недвижимое имущество, переданное по договору

аренды. Возврат недвижимого имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором.

2.4. Произведенные Арендатором улучшения, как неотделимые, так и отдельные, арендованного имущества являются государственной собственностью Липецкой области, и их стоимость возмещению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Представитель Арендодателя имеет право в любое время беспрепятственно получать доступ к имуществу и производить его осмотр на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором.

3.1.2. Арендодатель имеет право на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, которые были оговорены в акте приема-передачи или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества при его передаче.

3.1.4. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора (расторгнуть его во внесудебном порядке) или потребовать его расторжения в суде в случаях, установленных пунктом 6.3 настоящего договора.

3.1.5. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддерживания их в надлежащем состоянии.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

3.2.1. Арендатор обязан использовать недвижимое имущество исключительно в целях, указанных в пункте 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет и без изменения размера арендной платы текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества в соответствии с действующими нормами и правилами.

3.2.3. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные договором сроки и размере, указанном в разделе 4 настоящего договора.

3.2.4. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы.

3.2.5. Арендатор самостоятельно за свой счет принимает все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем (центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.) недвижимого имущества, переданного в аренду. Арендатор устраняет возникшие в арендуемом имуществе аварии за свой счет.

3.2.6. Работники Арендатора имеют права беспрепятственно пользоваться санузлом, расположенным в здании, указанном в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.7. Арендатор обязан:

- обеспечивать доступ соответствующих специалистов в переданное недвижимое имущество для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения);

- обеспечивать беспрепятственный доступ в переданное недвижимое имущество представителей Арендодателя, контролирующих органов с целью проверки документации, контроля за использованием имущества, а также иных лиц при наличии разрешения от Арендодателя;

- не производить никаких реконструкций, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества без письменного разрешения Арендодателя и иных лиц (в случае, если согласование с ними обязательно).

3.2.8. Арендатор обязан не позднее чем за 30 дней до наступления даты прекращения действия договора письменно сообщить Арендодателю:

- о предстоящем освобождении недвижимого имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при освобождении в случае досрочного расторжения договора. В случае если Арендатор нарушил предусмотренные настоящим пунктом сроки уведомления, то он обязан оплатить арендную плату за весь период времени, который исчисляется 30 днями, независимо от окончания срока действия договора, с момента поступления в адрес Арендодателя письменного сообщения;

- о желании перезаключить договор аренды на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. Арендатор обязан застраховать за свой счет имущество от страховых событий: огня, природных сил и стихийных бедствий, действия воды и противоправных действий третьих лиц, произошедших в период действия настоящего договора. Договор страхования должен быть заключен в пользу Арендодателя на срок действия договора аренды.

Арендатор обязан в течение месяца с момента заключения настоящего договора предоставить Арендодателю страховой полис (договор страхования), подтверждающий страхование имущества.

Страховая сумма по договору страхования должна быть равной страховой стоимости имущества, переданного в аренду.

3.2.10. Арендатор обязан за свой счет выполнять все регистрационные, лицензионные и другие требования, предъявляемые к его деятельности в арендуемых помещениях.

3.2.11. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемых помещениях улучшения, оставляющие неотъемлемую принадлежность помещений.

3.2.12. Арендатор не вправе сдавать помещение, как в целом, так и частично в субаренду, безвозмездное пользование другим лицам, вносить в качестве вклада по договору о совместной деятельности, передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам, отдавать арендные права в залог или в качестве вклада в уставной капитал других юридических лиц.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

4.1. В течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи недвижимого имущества Арендатор обязан внести на счет Арендодателя предоплату в размере месячной арендной платы в соответствии с пунктом 4.4 настоящего договора. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора внесенная предоплата не возвращается.

4.2. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором ежемесячно предоплатой до 5 числа текущего месяца безналичным перечислением на счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего договора. В случае неправильного оформления платежного поручения, а также отсутствия в платежном поручении указания на номер, дату договора, назначение и период платежа оплата арендной платы не засчитывается.

4.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить размер ежемесячной арендной платы в зависимости от конъюнктуры цен на рынке или изменения стоимости строительства одного квадратного метра помещения. Арендодатель уведомляет

Арендатора об изменении суммы ежемесячной арендной платы не позднее чем за 1 месяц до ее фактического увеличения путем направления уведомления и расчета.

Арендатор обязан уплачивать арендную плату в измененном размере, начиная с даты, содержащейся в указанном уведомлении.

4.4. За пользование арендаемым помещением Арендатор уплачивает арендную плату, установленную по результатам проведения торгов - протокола об итогах аукциона.

Размер арендной платы в месяц составляет _____ рублей (без учета НДС).

Налог на добавленную стоимость (НДС) уплачивается Арендатором Арендодателю отдельно сверх арендной платы в размере, установленном действующим законодательством РФ, в срок, определенный для уплаты арендной платы.

4.5. Эксплуатационные расходы, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включаются в арендную плату и оплачиваются Арендатором по отдельному договору. Стоимость оплаты коммунальных услуг может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке по мере изменения действующих расценок соответствующих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пп. 4.1., 4.2. настоящего договора, начисляется пена в размере 1/300 действующей на день уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. За неисполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пп. 3.2.1., 3.2.2., 3.2.7. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% от общей суммы договора.

5.4. Оплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

5.5. За повреждение имущества или его части, за исключением износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего договора, Арендатор обязан в течение десяти дней, считая со дня повреждения имущества, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным Арендодателем страховым возмещением.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок с даты получения и оформляются дополнительным соглашением, за исключением пункта 6.4 настоящего договора.

Условия данного пункта не распространяются на изменение Арендодателем размера арендной платы в соответствии с настоящим договором.

6.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предупредив об этом Арендодателя не позднее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора.

6.3. Арендодатель вправе по своему выбору либо обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды и освобождении арендованного имущества, либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- если Арендатор в нарушение требований пункта 4.2 настоящего договора допустил просрочку платежа более чем на 30 дней однократно либо систематически допускает несвоевременное внесение платежей по арендной плате;
- если Арендатор использует недвижимое имущество (в целом или части его) не в соответствии с договором аренды, в том числе при сдаче его в субаренду;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние недвижимого имущества;
- если Арендатор не выполнил условий пунктов 3.2.5., 3.2.7. настоящего договора;
- если Арендатор не производит текущий и капитальный ремонт в соответствии с условиями настоящего договора;
- если у Арендодателя возникает потребность в арендуемом имуществе;
- в случае невыполнения иных условий настоящего договора.

Договор считается расторгнутым по истечении 45 дней с даты отправки заказного письма с уведомлением об отказе от исполнения договора.

6.4. В случае досрочного освобождения Арендатором арендуемого имущества без уведомления Арендодателя такое освобождение признается односторонним отказом Арендатора от исполнения договора, а договор считается расторгнутым с даты составления Арендодателем соответствующего акта.

Арендатор уведомляется о производимых действиях и считается надлежащим образом уведомленным в порядке, предусмотренном пунктом 6.5 настоящего договора.

6.5. Во исполнение условий настоящего договора Арендатор считается уведомленным надлежащим образом в случаях:

- если Арендодатель располагает сведениями о получении Арендатором направленного ему уведомления;
- если Арендатор отказался от получения уведомления;
- если уведомление направлено по последнему известному Арендодателю месту нахождения Арендатора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Арендодателя.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Перемена собственника арендуемого недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.2. Оборудование арендуемого недвижимого имущества средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организацию, при необходимости, круглосуточной охраны производит Арендатор за свой счет.

7.3. Арендатор обязан представить список лиц с указанием фамилий, домашних адресов и телефонов, ответственных за обеспечение доступа к арендуемому недвижимому имуществу. Ответственные лица обязаны в любое время суток немедленно явиться по вызову для обеспечения доступа к недвижимому имуществу в случае аварии на инженерных сетях, проходящих через занимаемое недвижимое имущество. При нарушении этого требования возмещение материального ущерба от аварий возлагается на Арендатора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. При изменении реквизитов, а также внесении изменений в учредительные и другие документы, предоставляемые при заключении договора, Стороны обязаны уведомить друг друга в семидневный срок заказным письмом или телеграммой с уведомлением о вручении.

В случае если Сторона не уведомила об этом в установленном порядке, другая сторона, уведомившая по известным реквизитам, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

8.3. Все спорные вопросы по настоящему договору решаются путем переговоров между Сторонами. При недостижении согласия разрешение спорных вопросов передается на рассмотрение Арбитражного суда Липецкой области.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Государственное учреждение
здравоохранения «Елецкая городская
клиническая больница им. Н.А. Семашко»
399770, Липецкая обл., г. Елец,
ул. Коммунаров, д. 40
тел. 8 (47 467) 5-98-00
факс 8 (47 467) 2-56-38
e-mail: egb1-semashko@zdrav48.ru
ОГРН 1024800788693
ОКЦ № 14 ГУ Банка по ЦФО//УФК по
Липецкой области
ИНН/КПП 4821004010/482101001
единий казначейский счет -
40102810945370000039
казначейский счет 03224643420000004600
БИК 014206212
КБК 009000000 42000000 120
ДКЛ 2222

Главный врач

АРЕНДАТОР:

_____ Д.А. Юзбеков

М.П.

Приложение
к договору аренды государственного имущества
от «___» 2025г. № ___

АКТ
приема-передачи нежилых помещений
по адресу: Липецкая область, г. Елец, ул. Гагарина, д. 5

г. Елец Липецкой области

«___» 2025 года

Комиссия в составе:

Представителя Арендодателя (передающая сторона) в лице главного врача ГУЗ «ЕГКБ им. Н.А. Семашко» Юзбекова Д.А.

Представителя Арендатора (принимающая сторона) в лице произвели прием-передачу нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Елец, ул. Гагарина, д. 5, осмотрели его и отмечают следующее состояние объекта:

1. Общие положения

Год постройки – 1989г.

Материал стен – железобетонные панели, кирпичные

Этажность здания - 7-этажное

Площадь передаваемого нежилого помещения: нежилые помещения, расположенные на втором этаже 7-этажного здания с кадастровым № 48:19:6060101:1413 по адресу: ул.Гагарина, д. 5 (здание ГУЗ «ЕГКБ им. Н.А. Семашко»), общей площадью 28,2 кв.м. (Лит. А помещение №23 площадью 13,9 кв.м., помещение № 24 площадью 14,3 кв.м. по техническому паспорту).

Техническое состояние помещения – удовлетворительное.

Сдал:
«Арендодатель»
ГУЗ «ЕГКБ им. Н.А.Семашко»

Принял:
«Арендатор»

Главный врач

_____ Д.А. Юзбеков

М.П.