ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

г. Сочи **«____» _____ 2023 г.**

Акционерное общество «Санаторий имени Мориса Тореза», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Мутчаевой Маргариты Якубовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Акционерное общество «Клинический санаторий «Металлург»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бойко Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование:

1.1.1. Здание Спальный корпус № 7, Литер Л, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204028:1254, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9, (далее – Здание). Общая площадь Здания Спальный корпус № 7 – 1454,1 кв. м. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет 1207,25 кв. м.

Арендодатель передает Арендатору все помещения, поименованные в техническом паспорте Литера Л – Спальный корпус № 7, составленному по состоянию на 14.03.2012 г. за исключением помещений № 38 – 47, общей площадью 129,55 кв.м., № 8-15, общей площадью 56,40 кв.м, № 23, площадью 31,3 кв.м, № 35 площадью 7,1 кв.м., расположенных на первом этаже Здания, и помещения № 206, площадью 22,5 кв.м, расположенного на втором этаже Здания. Имущественный состав и технические характеристики Здания приведены в акте приема-передачи и Техническом паспорте (Приложение № 1, Приложение № 2).

1.1.2. Сооружение (открытый плавательный бассейн) (далее также – «Сооружение», «Бассейн»), кадастровый номер 23:49:0204028:2549, площадью 92,5 кв.м. по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9.

1.1.3. Имущество, расположенное в Здании и Сооружении и на Территории согласно акта приема-передачи.

1.1.4. Здание и Сооружение по тексту настоящего договора совместно именуются «Объект».

1.2. Здание и Бассейн расположены на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:1037, общей площадью 5011 кв. м, в том числе 272 кв.м. – «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи»: «Канализационный коллектор от гостиницы «Жемчужина» до канализационно-насосной станции в районе «Морского вокзала» для установления постоянного публичного сервитута для охранной зоны, с видом разрешенного использования – для эксплуатации зданий санатория, категория земель – земли населенных пунктов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9 (далее – Территория).

1.3. Земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, принадлежит Арендодателю на праве аренды, что подтверждается договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 4900004296 от 15.08.2007 г. (далее – «Договор аренды земельного участка»).

1.4. Здание обеспечено: теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета, оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.

1.5. Характеристики Здания и земельного участка определены в Техническом паспорте Здания и Договоре аренды земельного участка.

1.6. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.08.2015 г. № АА 202936.

1.7. Сооружение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 25.09.2023 г. № 23:49:0204028:2549-23/238/2023-1.

1.8. Здание будет использоваться для ведения деятельности санаторно-курортных учреждений/оказания гостиничных услуг/предоставления мест для временного размещения и проживания.

1.9. В соответствии с п.1.8. настоящего Договора и руководствуясь п. 3 ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

1.10. Течение срока аренды начинается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Здания и земельного участка и прекращается одновременно с окончанием срока действия настоящего Договора.

1.11. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта, в том числе в результате сдачи помещений Здания в субаренду, являются его собственностью.

1.12. Реорганизация организации-арендатора, организации-арендодателя, а также перемена собственника Здания не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.13. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектами передается право пользования той частью земельного участка, которая занята этим Объектом и необходима для его использования.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект , земельный участок, занятый Зданием, имущество, находящееся в Здании и на Территории, а также необходимую документацию по акту приема-передачи.

2.1.2. Направлять уведомления в случаях:

2.1.2.1. корректировки величины арендной платы;

2.1.2.2. случаях, предусмотренных п. 2.3.3 настоящего Договора;

2.1.3. При запросе Арендатора о передаче Объекта, помещений Здания в субаренду, внесении права аренды по настоящему Договору в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица, о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца с момента получения соответствующего запроса уведомить Арендатора о своем решении.

2.1.4. Обеспечить Здание и Сооружение, указанные в п. 1.1. Договора, электроэнергией, водоснабжением, канализацией на основании заключения соответствующих Договоров на предоставление указанных выше услуг со специализированными организациями при условии возмещения Арендатором соответствующих затрат.

2.1.5. В течение всего срока аренды Арендодатель обеспечивает охрану Объекта и Территории путем оборудование круглосуточного поста охраны на Территории.

2.1.6. Содержать в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого объекта: отопления, холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, при необходимости производить их текущий и аварийный ремонт за счет собственных средств.

2.1.7. Обеспечить соответствие Здания действующим нормам пожарной безопасности, а также осуществлять контроль за выполнением требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Здание по назначению, указанному в п. 1.8. настоящего Договора.

2.2.2. Арендатор самостоятельно согласовывает свое размещение в Помещениях со всеми государственными органами, если такое согласование предусмотрено действующим законодательством.

2.2.3. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт здания, ограждающих конструкций, вывесок и т.п., нести расходы по содержанию здания и благоустройству территории.

2.2.4. Содержать Здание и Сооружение в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями действующего законодательства, соблюдать действующие нормы пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и Постановления Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации», обеспечивать надлежащую эксплуатацию и своевременное техническое обслуживание систем противопожарной безопасности.

2.2.5. Производить оплату услуг, связанных с противопожарными мероприятиями, а именно техническое обслуживание комплекса технических средств пожарно-охранной сигнализации, обслуживание системы передачи извещений о пожаре на пульт ЕДДС, техническое обслуживание системы передачи информации о состоянии установок пожарной сигнализации на ЦППС, техническое обслуживание комплекса технических средств охраны и реагирование мобильными нарядами полиции на «тревожные» сообщения. Поддерживать прилегающую к Зданию территорию в надлежащем виде.

2.2.6. Не размещать отходы у входа в Здание, а также в иных местах за пределами Здания, предупреждать и не допускать образования запахов любого рода, исходящих из зданий. Хранить мусор и отходы в соответствующем контейнере или контейнерах на Территории или в других местах, указанных Арендодателем.

2.2.7. Осуществлять возмещение стоимости услуг, связанных с содержанием прилегающей территории, сбор и вывоз ТБО.

2.2.8. Не проводить реконструкцию Объекта, переоборудование и другие капитальные работы без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения настоящего Договора или его расторжения вернуть Арендодателю Объект, земельный участок в состоянии, в котором они были получены, с учетом нормального износа по акту возврата.

2.2.10. Вносить арендную плату в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.11. В случае передачи Объекта или его части в субаренду или безвозмездное пользование получить письменное согласие Арендодателя.

2.2.12. Для внесения своего права аренды в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица, для передачи прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу - получить письменное согласие Арендодателя.

2.2.13. Не позднее, чем за 30 (тридцать) дней письменно сообщить Арендодателю о намерении расторгнуть настоящий Договор.

2.2.14. В случае причинения ущерба Объекту в результате виновных действий Арендатора возместить Арендодателю понесенный ущерб в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Арендодателя соответствующей претензии.

2.2.15. Содержать в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования пожарной сигнализации, инженерного оборудования (сантехнического, электротехнического и пр.), при необходимости производить их текущий и аварийный ремонт за счет собственных средств.

2.2.16. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью. Нести ответственность за нарушение установленных правил техники безопасности при осуществлении своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц.

2.2.17. В случае нарушения Арендатором правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, условий охраны труда, требований природоохранного законодательства, установленных действующими законодательными актами РФ, расследование по возникающим инцидентам, и связанных с ними производственным травмам, причинением вреда имуществу проводятся созданной совместно комиссией при участии уполномоченных представителей Арендодателя и Арендатора.

2.2.18. В случае получения Арендатором уведомления от Арендодателя с требованием о возмещении расходов, связанных с наложением инспектирующими органами штрафных санкций на Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления своей деятельности, Арендатор, в случае отсутствия обоснованных возражений, возмещает Арендодателю стоимость понесенных расходов в течение 20 дней с момента получения соответствующего уведомления.

2.2.19. Обеспечивать доступ специалистов, в том числе сторонних организаций на Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.20. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ на Объект и на территорию работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

2.2.21. Не производить перепланировки без письменного согласия Арендодателя.

2.2.22. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 10 (десяти) дней с даты вступления в силу таких изменений.

2.2.23. Производить возмещение коммунальных услуг (плату за электроэнергию, за холодное водоснабжение и канализацию сточных вод) в соответствии с фактическим потреблением по данным приборов учета. **Показания счетчиков на момент подписания Договора:**

Электроэнергия (счетчик № 01290513) – _____

Вода и канализация (счетчик № 31843337) – _____

Вода и канализация (счетчик № 31559961) - _____

2.2.24. Производить оплату услуг/возмещение стоимости услуг, связанных с общим содержанием объекта, а именно:

- техническое обслуживание лифта;
- услуги связи, а именно городская и междугородняя телефонная связь, доступ к сети Интернет;
- услуги по дератизации и дезинсекции помещений здания;
- услуг охраны;
- услуг по санитарно-техническому обслуживанию открытого бассейна;

2.3. Права Арендодателя:

2.3.1. Арендодатель имеет право по предварительному согласованию с Арендатором посещать Объект с целью его осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

2.3.2. Осмотр может производиться в течение согласованного Сторонами рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток. При посещении помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы

уполномоченные им лица не наносили ущерба арендуемому Объекту и/или не причиняли вреда имуществу Арендатора или третьих лиц. В случае возникновения каких-либо повреждений Объекта их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя при условии, что ущерб был причинен в результате виновных действий Арендодателя и/или уполномоченных им лиц.

2.3.3. Арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения Договора, письменно уведомив об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения, в случаях , когда Арендатор:

2.3.3.1. использует Объект с существенным нарушением условий Договора или не по целевому назначению (п. 1.8, Договора) либо с неоднократными нарушениями;

2.3.3.2. существенно ухудшает состояние Объекта.

2.3.3.3. более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;

2.3.3.4. осуществляет переоборудование или перепланировку Здания либо его части без согласования с Арендодателем и соответствующего решения органов власти, полученного в установленном порядке;

2.3.3.5. а также в случае принятия решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Здания.

2.3.4. Арендодатель вправе установить сроки проведения Арендатором текущего ремонта Здания.

2.3.5. Арендодатель вправе запрашивать у Арендатора заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, документов, подтверждающих полномочия руководителя Арендатора, а также лица, подписавшего настоящий договор, список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3.6. Арендодатель вправе продавать, закладывать, обременять или иным образом распоряжаться Объектом целиком или частично.

2.3.7. В случае наложения инспектирующими органами штрафных санкций на Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления своей деятельности, Арендодатель вправе потребовать возмещения расходов, связанных с оплатой данных штрафных санкций.

2.4. ***Права Арендатора*:**

2.4.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдать Объект или его часть в субаренду или безвозмездное пользование. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

2.4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды.

2.4.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу.

2.4.4. Арендатор имеет право установить на фронтальной части Здания вывеску со своим названием, а также право установить вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.5. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

2.4.5.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями Договора или назначением Здания;

2.4.5.2. переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра

2.4.5.3. Объект (полностью или частично) в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Настоящий Договор вступает в силу **с «01» декабря 2023 г. и действует по «31» октября 2024 г. (включительно).**

3.2. По истечении срока договора Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Арендодателем договора.

3.3. Арендатор (при досрочном освобождении) обязан письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (тридцать) дней о предстоящем освобождении арендуемого Объекта, и сдать его по акту.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ЗДАНИЯ

4.1. Арендодатель обязан передать Объект и земельный участок, находящийся под ним и необходимый для его использования, документацию на Объект и земельный участок, а также иное имущество, находящееся в Здании, Сооружении и на Территории, по акту приема-передачи (Приложение № 1), в котором определены состояние Объекта и земельного участка, имущественный состав Объекта,

приведен перечень передаваемого имущества. Указанная обязанность Арендодателя должна быть исполнена не позднее 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2. По истечении срока аренды Арендатор возвращает Арендодателю Объект вместе с неотделимыми улучшениями, а также земельный участок и Имущество по акту возврата не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока аренды.

4.3. Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возместить стоимость произведенных неотделимых улучшений при условии документального подтверждения Арендатором своих затрат.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

5.1. Арендатор своевременно производит фиксированные арендные платежи согласно выставляемым Арендодателем счетам в размере 845 000 (восемьсот сорок пять тысяч) рублей в месяц.

5.2. Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, а также владение и пользование Имуществом, предусмотренным п. 1.1.3. Договора. В состав арендной платы не входит возмещение/оплата стоимости коммунальных услуг, а так же услуг, предусмотренных п. 2,2.3, п. 2.2.5, п. 2.2.7., п. 2.2.24. Договора.

5.3. Оплата за период производится ежемесячно (за календарный месяц аренды) авансовым платежом, путем перечисления 100% суммы арендной платы, определенной Договором, не позднее десятого числа текущего (оплачиваемого) месяца, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя на основании счета, выставленного Арендодателем.

5.4. В случае если 10 (десятого) число текущего месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за 10 числом текущего месяца.

5.5. В случае если Арендатор не получил счет Арендодателя по любым причинам, он обязан внести арендную плату на расчетный счет Арендодателя до 10 (десятого) числа месяца включительно за текущий месяц.

5.6. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.7. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из Сторон, при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, обязана направить другой Стороне проект дополнительного соглашения. Сторона, получившая проект, обязана в течение 10 (десяти) дней с момента его получения направить контрагенту протокол разногласий или в случае согласия с новыми условиями вернуть инициатору пересмотра арендной платы подписанное соглашение.

5.8. Оплата/Возмещение стоимости услуг, предусмотренных пунктами 2.2.3., 2.2.5. 2.2.7., 2.2.23., 2.2.24. производится Арендатором отдельно.

5.9. Возмещение стоимости услуг по настоящему Договору производится Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней на основании выставленного Арендодателем счета на оплату.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. За каждый день просрочки перечисления арендной платы Арендодатель вправе начислить пени в размере 0,3 % от суммы задолженности, причитающегося к выплате арендной платы за соответствующий месяц.

6.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за переданное ему в аренду имущество и возмещает причиненный имуществу вред в полном размере.

6.3. При просрочке уплаты Арендатором арендной платы более чем за 2 (два) месяца (в полном объеме или частично), Арендодатель вправе прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект до полного погашения задолженности, письменно уведомив Арендатора за 10 (десять) календарных дней до этого, либо отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть его в порядке, предусмотренном Договором.

6.4. Все убытки, связанные с временным приостановлением допуска работников и посетителей Арендатора на Объект, а также расторжение договора на условиях и по основаниям, предусмотренным п. 6.3. настоящего Договора, безусловно, относятся за счет Арендатора, без предъявления их в последствии Арендодателю. Арендная плата за дни простоя/не использования Объекта, возникшие по вине Арендатора в соответствии с п. 6.3. Договора, перерасчету, возврату и возмещению Арендодателем не подлежит.

6.5. Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких - либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

6.6. Если Арендатор пользуется Объектом не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду. Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и отказаться от исполнения настоящего Договора, в порядке предусмотренном Договором

6.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект

Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта.

6.8. В случае причинения Арендатору имущественного вреда, возмещению подлежит только реальный ущерб (ст. 15 ГК РФ), а именно расходы на восстановление нарушенного права, которые Арендодатель произвел или должен будет произвести, стоимость утраченного или поврежденного имущества.

6.9. Обязанность Арендодателя возместить Арендатору реальный ущерб возникает только при одновременном соблюдении следующих условий:

6.9.1. Арендатор в письменной форме уведомил Арендодателя о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (трех) дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендодателю составить соответствующий акт.

6.9.2. Арендатором и Арендодателем не позднее 5 (пяти) дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о факте причинения вреда (п. 6.8.1. настоящего Договора) составлен акт обследования имущества (объекта), которому причинен вред, с указанием причин и последствий причинения вреда.

6.10. Арендодатель не несет ответственности за деятельность арендатора.

6.11. За неисполнение иных обязательств, принятых на себя сторонами по настоящему Договору, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства.

6.12. Арендатор самостоятельно несет все риски, связанные с его деятельностью, а также получает все лицензии, сертификаты и иные разрешительные документы, необходимые для осуществления данного вида деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ. Арендатор самостоятельно решает все споры и претензии к нему с административными и правовыми органами, с физическими и юридическими лицами.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. *Договор аренды подлежит досрочному расторжению Арендодателем в одностороннем порядке, а Арендатор выселению:*

7.1.1. При использовании Объекта в целом или его части не в соответствии с Договором аренды и не устранения данного нарушения после письменного уведомления Арендодателя.

7.1.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта в целом или его части.

7.1.3. Если Арендатор не внес арендную плату более чем за 2 месяца (в полном объеме или частично).

7.1.4. В случае нарушения Арендатором п. 2.2. Договора в соответствии с условиями Договора.

7.1.5. В случае невыполнения Арендатором обязанности принять Объект в аренду и подписать об этом Акт приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) дней с даты подписания Сторонами Договора.

7.2. При уклонении Арендатора от получения письменного уведомления о досрочном расторжении договора, он направляется Арендодателем по почте заказным письмом и считается полученным Арендатором по истечении шести дней с даты направления заказного письма.

7.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора:

7.3.1. Если Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

7.3.2. После письменного уведомления об этом Арендодателя не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты такого расторжения.

7.4. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут по Соглашению Сторон. При этом сторона инициатор расторжения договора обязана письменно уведомить об этом другую сторону не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до планируемой даты такого расторжения.

7.6. При не достижении согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора одной из сторон Договор может быть расторгнут в арбитражном суде в установленном законом порядке.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Арендодатель не отвечает по претензии Арендатора за недостатки сданного в аренду Здания, которые были оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору или обнаружились во время использования Здания.

8.2. Сторона обязана известить другую сторону в течение 10 дней об изменении фактического и юридического адреса, банковских реквизитов, смены генерального директора с даты вступления в силу соответствующих изменений.

8.3. Изменения и дополнения без основного Договора являются недействительными.

9.ФОРС-МАЖОР

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя

предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

9.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в течение 3 дней с момента возникновения этих обстоятельств.

9.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При не достижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами. Срок рассмотрения претензий – 10 (десять) рабочих дней. Досудебный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон.

10.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.2. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами и оформляются дополнительным соглашением. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11.3. Стороны договорились, что сумма арендных платежей, указанная в настоящем договоре определена только для настоящего договора и не может служить прецедентом или конкурентным материалом, при заключении аналогичных договоров в будущем.

11.4. Приложения:

11.4.1. Акт приема-передачи Здания и земельного участка (Приложение № 1)

11.4.2. Копия Технического паспорта Литера Л – Спальный корпус № 7 по состоянию на 14.03.2012 г. (Приложение № 2).

11.4.4. Копия свидетельства о государственной регистрации права № АА 202936 от 21.08.2015 г.

11.4.6. Копия договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900004296 от 15.08.2007 г.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДАТОР
АО «Клинический санаторий «Металлург»
354054, Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, д. 92
тел. (862) 227-00-57 доб. 5103
факс 267-16-29
ИНН 2319001757, КПП 231901001
р/с 40702810925856431670
в ВЭБ.РФ, г. Москвы
к/с 301 018 105 000 000 000 60
БИК 044 525 060

АРЕНДОДАТЕЛЬ
АО «Санаторий имени Мориса Тореза»
354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Орджоникидзе, 9
ИНН 2320023610 КПП 232001001
р/с 40702810930060000602
Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» г. Ростов-на-Дону
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602

Генеральный директор

_____ Е. Н. Бойко
М.П.

Генеральный директор

_____ М. Я. Мутчаева
М.П.

Приложение № 1
к договору об аренде здания
№ _____ от _____2023 г.

АКТ
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

г. Сочи «____» _____ 2023 года

Акционерное общество «Санаторий имени Мориса Тореза», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Мутчаевой Маргариты Якубовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Акционерное общество «Клинический санаторий «Металлург»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бойко Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны» на основании Договора аренды № _____ от «01» декабря 2023 г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующие объекты:

1. Здание Спальный корпус № 7, Литер Л, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204028:1254, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9, (далее – Здание). Общая площадь Здания – 1454,1 кв. м. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет 1207,25 кв. м. Арендодатель передает Арендатору все помещения, поименованные в техническом паспорте Литера Л – Спальный корпус № 7, составленному по состоянию на 14.03.2012 г. за исключением помещений № 38 – 47, общей площадью 129,55 кв.м., № 8-15, общей площадью 56,40 кв.м, № 23, площадью 31,3 кв.м, № 35 площадью 7,1 кв.м, расположенных на первом этаже Здания, и помещения № 206, площадью 22,5 кв.м.

Здание обеспечено: теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета, оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.

2. Сооружение (открытый плавательный бассейн), кадастровый номер 23:49:0204028:2549, площадью 92,5 кв.м. по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9.

3. Здание и Сооружение по тексту настоящего договора совместно именуются «Объект».

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:1037, общей площадью 5011 кв. м, в том числе 272 кв.м. – «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи»: «Канализационный коллектор от гостиницы «Жемчужина» до канализационно-насосной станции в районе «Морского вокзала» для установления постоянного публичного сервитута для охранной зоны, с видом разрешенного использования – для эксплуатации зданий санатория, категория земель – земли населенных пунктов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9 (далее – Территория).

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве аренды, что подтверждается договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900004296 от 15.08.2007 г.

Характеристики Здания и земельного участка определены в Техническом паспорте Здания и Договоре аренды соответственно.

Вместе с Объектами недвижимого имущества Арендодатель передал, а Арендатор принял имущество, расположенное на Объекте и на Территории. Перечень имущества указан в приложениях (инвентаризационных описях) к настоящему акту.

Показания счетчиков на момент подписания Договора:

Электроэнергия (счетчик № 01290513) – _____

Вода и канализация (счетчик № 31843337) – _____

Вода и канализация (счетчик № 31559961) –_____

Передаваемые в аренду нежилые помещения и коммуникации находятся в технически исправном состоянии, соответствуют требованиям эксплуатации, однако требуют текущего ремонта. Каких-либо претензий Арендатор к Арендодателю не имеет.

ПЕРЕДАЛ:	**ПРИНЯЛ:**
Генеральный директор	Генеральный директор
_____Мутчаева М. Я.	_____ Е. Н. Бойко

Приложение № 1 к Акту приема-передачи от___._____.2023г. по Договору аренды № 2023 - _____ от _____ 2023 г.

Номер документа	Дата составления
1	01.12.2023

ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

находящиеся **В собственнности АО "Санаторий имени Мориса Тореза" и передаваемых АО "Клинический санаторий "Металлург" по договору аренды № 2023 -_____ от ___._____.2023г.**

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение **г. Сочи, ул. Орджоникидзе, 9**

Арендодатель * **АО "Санаторий имени Мориса Тореза"**

ОПИСЬ

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Спальный корпус 7 с земельным участком					100002	Кадастровый номер 23:49:0204028:1254	Гос. номер рег. 23-01/50-8/2004-392	1	50 578 815,18	1	50 578 815,18
2	Беспроводная телекоммуникационная система					00-000959			1	946 671,00	1	946 671,00
3	Телевизор LED Sharp 60					10057			1	100 000,00	1	100 000,00
4	Система видеонаблюдения					00-000420			1	227 584,39	1	227 584,39
5	Установка гидравлическая силовая OMAR HM-210					00-001003			1	986 000,00	1	986 000,00
6	Жалюзийное ограждение					00-000973			1	1 166 080,00	1	1 166 080,00
7	Информационная вывеска					00-000536			1	145 500,00	1	145 500,00
8	Открытый бассейн					00-001063			1	12 180 455,84	1	12 180 455,84
9	Автоматическая пожарная сигнализация, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре корпус 7					00-100756			1	166 478,05	1	166 478,05
								Итого	9	66 497 584,46	9	**66 497 584,46**

Итого на сумму фактически Шестьдесят шесть миллионов четыреста девяносто семь тысяч пятьсот восемьдесят четыре рубля 46 копеек

(прописью)

Арендодатель, указанные в настоящеи описи данные проверил и принял	**Генеральный директор**		**Мутчаева М.Я.**
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
Арендатор, указанные в настоящей описи данные проверил и передал	**Генеральный директор**		**Бойко Е. Н.**

"___" _____ 2023г.

Приложение № 2 к Акту приема-передачи от _____2023 г. по Договору аренды № 2023 - _____ от _____2023г.

Номер документа	Дата составления
2	01.12.2023

ОПИСЬ

товарно-материальных ценностей

находящихся **В собственнности АО "Санаторий имени Мориса Тореза" и передаваемых АО "Клинический санаторий "Металлург" по договору аренды № 2023 -_____ от _____2023г.**

Арендодатель **АО "Санаторий имени Мориса Тореза"**

Номер по поряд-ку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	По данным бухгалтерского учета	
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наиме-нование		количество	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	12	13
1	МЦ.04	Box-Spring 800*2000	00-00125053	796	шт	6 300,000	10,000	63 000,00
2	МЦ.04	Box-Spring 900*2000	00-00125052	796	шт	6 400,000	22,000	140 800,00
3	МЦ.04	Воздуходувное устройство Stihi BG 86	00-00121761	796	шт	20 990,000	1,000	20 990,00
4	МЦ.04	Вешалка напольная	00-00001924	796	шт	406,050	2,000	812,10
5	МЦ.04	Вешалка-плечики	00-00001925	796	шт	8,550	30,000	256,50
6	МЦ.04	Жалюзи вертикальные	2235	796	шт	19 520,000	1,000	19 520,00
7	МЦ.04	Дозатор одинарный хром 800	00-00098141	796	шт	375,000	11,000	4 125,00
8	МЦ.04	Зеркало в коже	00-00098545	796	шт		1,000	
9	МЦ.04	Зеркало косметическое раздвижное хром	00-00098302	796	шт	200,000	4,000	800,00
10	МЦ.04	Зеркало навесное	00-00001939	796	шт		7,000	
11	МЦ.04	Изголовье 2700*900*32, ЛДСП Орех гварнери 32 мм	00-00125046	796	шт	4 620,000	16,000	73 920,00
12	МЦ.04	Камера видеонаблюдения Spacetehnology VT-131	00-00002161	796	шт		6,000	
13	МЦ.04	Комод 1000*800*420, ЛДСП Орех гварнери 32 мм	00-00125047	796	шт	9 280,000	10,000	92 800,00
14	МЦ.04	Комод для белья	00-00098550	796	шт		2,000	
15	МЦ.04	Комод для посуды (кухня)	00-00098552	796	шт		2,000	
16	МЦ.04	Кондиционер LESSAR	00-00107446	796	шт	6 500,000	1,000	6 500,00
17	МЦ.04	Кондиционер Тошиба	00-00098554	796	шт		2,000	
18	МЦ.04	Кресло круглое	00-00002190	796	шт		1,000	
19	МЦ.04	Кресло полумягкое	00-00098556	796	шт		2,000	
20	МЦ.04	Кровать детская с матрасом	00-00098243	796	шт	3 641,640	1,000	3 641,64
21	МЦ.04	Лампа настольная	00-00001975	796	шт	42,060	4,000	168,22
22	МЦ.04	Матрас Соло-Эко 800*2000	00-00125055	796	шт	4 900,000	10,000	49 000,00
23	МЦ.04	Матрас Соло-Эко 900*2000	00-00125054	796	шт	4 900,000	22,000	107 800,00
24	МЦ.04	Монитор LCD 21.5* Samsung	00-00098247	796	шт	8 040,000	1,000	8 040,00
25	МЦ.04	МФУ HP LaserJet Pro M225	00-00098248	796	шт	16 656,000	1,000	16 656,00
26	МЦ.04	Набор фраже	00-00001989	796	шт	429,500	2,000	859,00
27	МЦ.04	Маршрутизатор Mikro Tik RB2011iL-RM	00-00133310	796	шт	22 715,00	1,000	22 715,00
28	МЦ.04	Обувница	00-00098557	796	шт		5,000	
29	МЦ.04	Обувница с зеркалом	00-00098558	796	шт		1,000	
30	МЦ.04	Обувница с полкой	00-00098559	796	шт		11,000	
31	МЦ.04	Панель зеркальная	00-00001995	796	шт	341,300	21,000	7 167,40
32	МЦ.04	Панель отбойная (однотонная) 2000*300*16, ЛДСП Орех гварнери 16 мм	00-00125051	796	шт	856,000	16,000	13 696,00

33	МЦ.04	Панно 35/45	00-00002251	796	шт		1,000	
34	МЦ.04	Полочка туалетная	00-00002015	796	шт	37,050	8,000	296,40
35	МЦ.04	Постер "Торино" 40х50	00-00002016	796	шт	288,000	4,000	1 152,00
36	МЦ.04	Пресс для брюк	00-00098560	796	шт		2,000	
37	МЦ.04	Пурефайер LC-AEL-175	00-00111132	796	шт	17 000,000	3,000	51 000,00
38	МЦ.04	Сейф "NEW-25"	00-00002308	796	шт		10,000	
39	МЦ.04	Сервиз кофейный	00-00002031	796	шт	60,380	2,000	120,75
40	МЦ.04	Сервиз чайный	00-00002034	796	шт	178,500	2,000	357,00
41	МЦ.04	Сплит-система ECOSTAR KVS-F09HT	00-00110248	796	шт	15 750,000	25,000	393 750,00
42	МЦ.04	Набор тарелок	00-00001988	796	шт	522,000	2,000	1 044,00
43	МЦ.04	Стол журнальный 800*600*560, ЛДСП Орех гварнери 32 мм	00-00125048	796	шт	5 420,000	15,000	81 300,00
44	МЦ.04	Бензопила Huter BS-52	00-00134331	796	шт	7900,000	1,000	7 900,00
45	МЦ.04	Стол круглый на железной ножке	00-00098562	796	шт		1,000	
46	МЦ.04	Стол письменный с тумбой для холодильника 1200*750*550, ЛДСП Орех гварнери 32 мм	00-00125049	796	шт	8 030,000	14,000	112 420,00
47	МЦ.04	Стул "Каспи"	00-00125056	796	шт	3 900,000	30,000	117 000,00
48	МЦ.04	Стул барный	00-00098565	796	шт		14,000	
49	МЦ.04	Стул-кресло	00-00098566	796	шт		1,000	
50	МЦ.04	Точка доступа UniFi WIFI	00-00098284	796	шт	5 350,000	1,000	5 350,00
51	МЦ.04	Тревожно-охранная кнопка	00-00002353	796	шт		1,000	
52	МЦ.04	Тумба под телевизор	00-00002067	796	шт	109,640	1,000	109,64
53	МЦ.04	Тумба прикроватная 400*400*420, ЛДСП Орех гварнери 32 мм	00-00125050	796	шт	4 727,000	32,000	151 264,00
54	МЦ.04	Подушка Инфинити	00-00134860	796	шт	3354,76	1,000	3354,76
55	МЦ.04	Утюг " TEFAL FV"	00-00002075	796	шт	1 039,320	1,000	1 039,32
56	МЦ.04	Фен PG 1250	00-00098303	796	шт	300,000	3,000	900,00
57	МЦ.04	Фужер	00-00002079	796	шт	36,000	6,000	216,00
58	МЦ.04	Холодильник LG 2012	00-00002370	796	шт		2,000	
59	МЦ.04	Холодильник TESLER RC-73	00-00105609	796	шт	13 850,000	14,000	193 900,00
60	МЦ.04	Цифровой видеорегистратор RVI-R08LA	00-00002374	796	шт		1,000	
61	МЦ.04	Часы настенные	00-00002379	796	шт		1,000	
62	МЦ.04	Шкаф 2-х створчатый	00-00002092	796	шт	214,800	20,000	4 296,00
63	МЦ.04	Шкаф настенный 6U разборный	00-00098287	796	шт	6 000,000	1,000	6 000,00
64	МЦ.04	Стул Алла масло-воск эбеновое дерево/шерлок 293	00-00138716	796	шт	5 882,920	4,000	23 531,67
65	МЦ.04	Шкаф платяной 2-х створчатый зеркальный	00-00002094	796	шт		2,000	
66	МЦ.04	Ящик металлический БС-25Е (сейф)	00-00098296	796	шт	4 200,000	12,000	50 400,00
							465,000	1 859 968,40

Итого по описи Один миллион восемьсот пятьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят восемь рублей 40 копеек

прописью

Арендодатель, указанные в настоящей описи данные проверил и передал

Генеральный директор Мутчаева М.Я.

должность

Арендатор, указанные в настоящей описи данные проверил и принял

Генеральный директор_____ Бойко Е. Н.

"____" _____ 2023г.