

**Проект
ДОГОВОР № _____
аренды нежилого здания**

г.Славгород _____ .2020г.

Муниципальное образование муниципальный округ город Славгород Алтайского края, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий через уполномоченный орган - Комитет по имущественным отношениям администрации муниципального округа город Славгород Алтайского края, в лице председателя Комитета по имущественным отношениям администрации муниципального округа город Славгород Алтайского края Карасёвой Татьяны Геннадьевны, действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола заседания комиссии по проведению торгов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления от № _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в арендное пользование нежилое здание, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Володарского, 116, кадастровый номер 22:71:010615:92, площадью 181,2 кв.м, для обеспечения теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением на территории муниципального образования муниципальный округ город Славгород Алтайского края.

Сданное в аренду здание является собственностью муниципального образования муниципальный округ город Славгород Алтайского края, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2018 сделана запись регистрации № 22:71:010615:92-22/024/2018-2.

1.2. Срок аренды устанавливается с «__» _____ 2024 г. по «__» _____ 2029 г.

1.3. Обязанность передать помещение лежит на Арендодателе и считается выполненной с момента предоставления Арендатору возможности доступа в арендуемое помещение. Безусловным доказательством передачи помещения является акт приема-передачи, который Арендатор и Арендодатель обязаны составить в соответствии с настоящим договором. При этом момент фактической передачи помещения определяется датой, указанной в акте, независимо от времени его составления. При отсутствии в акте приема-передачи даты помещения считается переданным с даты начала срока аренды, указанной в п.1.2. договора.

1.4. Если Арендатор уклоняется от составления акта приема-передачи, то помещение считается переданным ему в день начала срока аренды, указанный в договоре, с которого он обязан оплачивать арендную плату.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за выполнением Арендатором условий настоящего договора и принимать меры к обеспечению их надлежащего исполнения.

2.2. В случае нарушения Арендатором обязательств по настоящему договору Арендодатель вправе обратиться в суд за взысканием неустойки, предусмотренной условиями настоящего договора.

2.3. Арендодатель обязан не препятствовать использованию Арендатором помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право контролировать выполнение Арендатором (в том числе путем осмотра здания и т.д.) условий настоящего договора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. В день подписания настоящего договора передать помещение Арендатору и составить акт приема – передачи. В акте должно быть указано техническое состояние передаваемого здания, а также имеющиеся повреждения. Акт должен быть направлен Арендодателем Арендатору.

3.2.2. Принять здание от Арендатора по передаточному акту при прекращении (расторжении) договора. Акт приема-передачи подписывается только после фактического освобождения Арендатором арендуемого здания.

3.2.3. Осуществлять контроль за использованием Арендатором здания по назначению, следить за его сохранностью и за производством Арендатором капитального и текущего ремонтов, предварительно согласованных с Арендодателем, и уборкой прилегающей территории.

3.2.4. В случае аварий на инженерных сетях и сооружениях, которые произошли не по вине Арендатора, принять необходимые меры, направленные на их устранение, в рамках полномочий, утвержденных Положением о комитете.

3.2.5. Осуществлять контроль за использованием помещений, переданных в субаренду на предмет соответствия условиям договора субаренды количества и назначения, фактически используемых субарендаторами площадей. В случае обнаружения нарушений условий договора субаренды направить соответствующий акт Арендодателю в 7-дневный срок.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору, а также возмещать по отдельному договору (договорам), расходы на содержание и благоустройство закрепленной за Арендатором территории, расходы на коммунальные услуги (потребленные энергоресурсы) и общее содержание здания.

4.1.2. Подписать акт приема-передачи в день фактического приема здания от Арендодателя и подписания настоящего договора и занять здание в этот день.

4.1.3. Проинформировать о своем местонахождении в арендуемом здании путем размещения вывески с указанием наименования предприятия и режима работы.

4.1.4. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт здания и инженерных коммуникаций внутри здания, а также фасада здания в соответствии со строительными нормами и правилами, поддерживать здание в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением. В случае предъявления письменного требования Арендодателя произвести ремонт, который должен быть сделан Арендатором в срок, указанный в письменном требовании.

4.1.5. Использовать арендуемое здание в соответствии с целевым назначением, санитарно-техническими и противопожарными нормами до сдачи по акту Арендодателю.

4.1.6. Если здание по вине Арендатора выбывает из строя (т.е. его становится невозможно использовать по назначению) ранее истечения амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недополученную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и при прекращении действия договора вернуть здание в надлежащем состоянии, при необходимости восстановить его, либо передать аналогичное равноценное имущество.

4.1.8. Не производить капитальных и иных перепланировок и (или) переоборудование арендуемого здания без письменного разрешения Арендодателя и в установленных законом случаях с иными уполномоченными организациями. Реконструкция и иные неотделимые улучшения, производимые Арендатором, являются муниципальной собственностью. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью.

После прекращения (расторжения) договора аренды затраты Арендатора на производство неотделимых улучшений Арендодателем не возмещаются.

4.1.9. Не позднее, чем за 30 календарных дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении здания по своей инициативе либо в связи с истечением срока договора.

4.1.10. При прекращении действия (расторжении) настоящего договора освободить здание и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в 10-дневный срок со дня прекращения договора.

4.1.11. При смене своего местонахождения или почтового адреса, а также банковских реквизитов в 7-дневный срок письменно уведомить Арендодателя.

4.1.12. Не передавать здание и право на его аренду в залог, не использовать их в качестве вклада в какие-либо организации.

4.1.13. Заключить договор (с иным лицом, оказывающим данные услуги) на общее содержание здания, прилегающей территории, оплату коммунальных услуг (потребленных энергоресурсов), в том числе на вывоз твердых бытовых отходов, в течение 10 дней после подписания настоящего договора и исполнять их надлежащим образом; в месячный срок с момента подписания настоящего договора оформить правоотношения, связанные с использованием земельного участка.

4.1.14. Беспрепятственно допускать в арендуемое здание в рабочее время специалистов Арендодателя целью контроля за соблюдением условий настоящего договора и норм, определяющих правила эксплуатации здания и т.п.

4.1.15. При возникновении каких-либо аварий и неисправностей немедленно принять необходимые меры для предотвращения порчи товарно-материальных ценностей. При возникновении аварийной ситуации в арендуемом здании в нерабочее время и при отсутствии возможности оперативного доступа аварийных служб Балансодержатель не несет материальной ответственности за причиненный ущерб.

4.1.16. В 20-дневный срок после подписания настоящего договора заключить договор страхования здания со страховой компанией (страховщиком) и исполнять договор надлежащим образом. Договор страхования должен быть заключен на срок действия настоящего договора аренды.

4.1.17. В случае, если объектом аренды является памятник истории и культуры, в двухмесячный срок заключить охранный договор с НПЦ «Наследие».

4.1.18. Не допускать попустительства незаконному обороту и употреблению наркотических средств и психотропных веществ на арендуемых площадях.

4.1.19. Нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.1.20. Не препятствовать размещению на конструктивных элементах здания рекламных конструкций, устанавливаемых в соответствии с действующим законодательством.

4.1.21. Нести ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате использования имущества, переданного по настоящему договору.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать арендуемое здание в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. Передавать имущество в субаренду с предварительного письменного согласия арендодателя в порядке, предусмотренном действующим законодательством

5. Платежи и расчеты по договору

5.1. Со дня получения помещения в фактическое пользование и до освобождения здания по акту приема-передачи Арендатор ежемесячно оплачивает арендную плату за пользование зданием. Арендная плата по настоящему договору не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание.

Размер платежей по настоящему договору определяется в соответствии с оценкой рыночной стоимости аренды недвижимого имущества, согласно отчета № 2028 от 04.04.2024г. (независимый оценщик Иванов О.Д.), составляет _____ руб за 1 кв.м, .

Уплата НДС в бюджет производится арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством .

Стоимость годовой арендной платы 1 кв.м с учетом НДС 20% . составляет:

- в год (площадь _____ кв.м. x _____ руб за 1 кв.м.в год) . = _____ руб.

- в месяц (_____ руб.:12месяцев)= _____ руб..

Ежемесячный размер арендных платежей подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, при этом размер арендной платы изменяется автоматически (без оформления дополнительных соглашений сторон о внесении изменений в настоящий договор).

Размер уровня инфляции утверждается постановлением главы муниципального округа на основании данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю.

Измененный размер арендных платежей применяется при расчетах арендной платы по настоящему договору с первого января года, следующего за годом утверждения размера уровня

инфляции, постановлением главы муниципального округа. Об изменении вышеуказанной величины Арендодатель обязан уведомить Арендатора по адресу, указанному в договоре. В случае изменения своего адреса Арендатор обязан уведомить об этом другую сторону. При неисполнении этой обязанности уведомление считается полученным по адресу, указанному в настоящем договоре.

Ежемесячный размер арендных платежей не подлежит индексации, если в результате индексации он уменьшится по сравнению с предыдущим периодом.

Стороны вправе изменить размер арендных платежей на основании произведенной переоценки рыночной стоимости размера арендной платы здания, переданного по настоящему договору. Указанное изменение вносится в договор путем подписания сторонами дополнительного соглашения.

5.2. Платежи за текущий месяц перечисляются Арендатором до 10 числа месяца, следующего за текущим по следующим реквизитам: наименование получателя платежа: УФК по Алтайскому краю (комитет по имущественным отношениям администрации муниципального города Славгорода Алтайского края), ИНН 2210010714 КПП 221001001 ОКТМО 01539000, Единый казначейский счет асссссссссссамм ммсампип(ЕКС): 40102810045370000009, Казначейский счет поступлений (доходов): 03100643000000011700, БИК ТОФК 010173001, банк получателя: Отделение Барнаул Банка России/УФК по Алтайскому краю, г. Барнаул, КБК 16711105034140000120 «Аренда имущества, находящегося в собственности городских округов». Обязанность по оплате платежей считается исполненной с момента перечисления всей суммы со счета Арендатора.

При перечислении платежей по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе показатель статуса оформителя документа (08), КБК в соответствии с классификацией доходов бюджетов РФ, утверждаемой приказом Министерства финансов РФ, показатель кода ОКТМО (Общероссийского классификатора территорий муниципальных образований), на территории которого мобилизуются денежные средства, точное назначение платежа, реквизиты договора (номер и дата).

При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение обязательств по настоящему договору (кроме обязательств по оплате платежей по договору, ответственность за нарушение которых установлена п. 6.2 и обязательств, установленных п.4.1.11., ответственность за нарушение которых установлена в п.6.3.) Арендатор оплачивает штраф в размере 10 % годовой суммы платежей по договору при первом нарушении, по 20% - при втором и каждом последующем нарушении. До предъявления любого из установленных данным пунктом штрафов Арендатору дается месячный срок для устранения выявленных нарушений. При добровольном устранении нарушений в указанный срок штраф на Арендатора не налагается.

6.2. При неуплате платежей по договору в установленные сроки уплачивает пени в размере в размере одной трёхсотой ключевой ставки ЦБ, действующей на день фактического исполнения денежного обязательства (уплаты долга) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п.4.1.10. настоящего договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы (платежей по договору), исчисленной на момент прекращения договора.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от надлежащего выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушения.

7. Изменение, дополнение, расторжение договора

7.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен, либо расторгнут по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ или настоящим договором.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

7.2.1. Если Арендатор умышленно, либо по неосторожности ухудшает состояние помещения;

7.2.2. В случае наличия задолженности по арендной плате, размер которой превышает арендную плату за два месяца и более;

7.2.3. Если Арендатор не принял помещение по акту приема-передачи в течение 10 дней после подписания настоящего договора при отсутствии вины Арендодателя в передаче помещения;

7.2.4. Если Арендатор не использует здание в течение 2-х месяцев подряд во время действия договора аренды и заблаговременно не предупредил письменно Арендодателя по адресам, указанным в настоящем договоре;

7.2.5. В случае необходимости использования арендуемого здания для государственных или муниципальных нужд (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды). В этом случае письменный отказ должен быть направлен за 1 месяц до расторжения договора;

7.2.6. Если Арендатор передал здание или его часть в пользование третьим лицам без согласия Арендодателя;

7.2.7. Если Арендатор не соблюдает меры противопожарной безопасности и не выполняет предписание Государственного пожарного надзора;

7.2.8. Если Арендатор использует помещение не по назначению;

7.2.9. Если Арендатор в сроки и на условиях, установленных в п.4.1.16, не заключил договор страхования арендованного им помещения, либо не исполняет, либо ненадлежащим образом исполняет обязательства, взятые на себя по договору страхования;

7.2.10. Если Арендатор не выполняет обязанности по проведению текущего и капитального ремонта здания;

7.2.11. Если в установленный срок Арендатор не заключил договор на оплату коммунальных услуг, либо не вносил по нему оплату за два или более месяца подряд;

7.2.12. В случае нарушения пункта 4.1.1. настоящего договора;

7.2.13. В случае нарушения пункта 4.1.18. настоящего договора;

7.2.14. В случае нарушения пункта 4.1.20. настоящего договора.

7.3. При отказе Арендодателя от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в пункте 7.2 договора, он считается расторгнутым по истечении 2-х недель с момента направления Арендатору такого отказа.

7.4. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут по решению суда, если здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

7.5. Настоящий договор считается прекращённым (расторгнутым) по истечению срока, на который здание было сдано в аренду.

8. Прочие условия

8.1. В случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством, при этом условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с даты начала срока аренды, указанной в п.1.3 договора.

8.2. В случае уклонения Арендатора от передачи здания по передаточному акту Арендодателю после прекращения настоящего договора. Арендодатель имеет право составить комиссию с участием представителей органов внутренних дел и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск Арендатора в помещение прекращается. Имущество Арендатора, находящееся в здании, описывается вышеуказанной комиссией. Описанное имущество складировается, хранится и может удерживаться балансодержателем до погашения долга по договору.

8.3. Настоящий договор заключен и составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся у участников договора.

8.4. Споры, возникающие при исполнении договора аренды, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Уведомления и письма, касающиеся взаимоотношений сторон по настоящему договору, направляются сторонами друг другу по адресам, указанным в договоре.

8.6. В случае изменения своего адреса или банковских реквизитов любая из сторон обязана уведомить об этом другую сторону. При неисполнении этой обязанности адреса сторон считаются прежними, вся корреспонденция, направленная по этим адресам, считается полученной.

10. Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по имущественным отношениям
администрации муниципального округа город
Славгород Алтайского края
Адрес: 658820, г. Славгород, Алтайский край
ул. К. Либкнехта 136,
ОГРН 1192225000087,
ИНН 2210010714, КПП 221001001

АРЕНДАТОР:

«__» _____ 2024г.

Председатель Комитета по имущественным
отношениям администрации муниципального
округа города Славгорода Алтайского края

«__» _____ 2024г. /Т.Г. Карасёва

Приложение к договору аренды
нежилого здания
от «___» _____ 2024 г. № _____

А К Т
приёма-передачи

г. Славгород, Алтайский край

«___» _____ 2024 г.

Муниципальное образование муниципальный округ город Славгород Алтайского края, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий через уполномоченный орган - Комитет по имущественным отношениям администрации муниципального округа город Славгород Алтайского края, в лице председателя Комитета по имущественным отношениям администрации муниципального округа город Славгород Алтайского края Карасёвой Татьяны Геннадьевны, действующей на основании Положения, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды нежилого здания от _____ № _____ «Арендодатель» передаёт, а «Арендатор» принимает на условиях, указанных в договоре:

- нежилое здание, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Володарского, 116, кадастровый номер 22:71:010615:92, площадью 181,2 кв.м, обеспечения теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением на территории муниципального образования муниципальный округ город Славгород Алтайского края.

2. Техническое состояние удовлетворительное.

Претензий со стороны Арендатора нет.

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ Т.Г. Карасёва

МП

_____ -

МП