

ПРОЕКТ

ДОГОВОР № __
Аренды муниципального недвижимого имущества

п.г.т. Долгое

« ____ » _____ 20__ г.

Муниципальное образование - Должанский район Орловской области, в лице администрации Должанского района Орловской области, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице главы администрации района Макашова Бориса Николаевича, действующего на основании Устава Должанского района Орловской области, решение Должанского районного Совета народных депутатов от 07.11.2016 №335 «О назначении на должность главы администрации Должанского района», с одной стороны, и

_____ (наименование или ФИО арендатора)

действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, и именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», на основании _____ заключили настоящий Договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола _____ Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество, включающее в себя помещение №1 общей площадью 78,5 кв.м., в здании, расположенном по адресу: Орловская область, Должанский район, п.г.т. Долгое, ул. Газопроводская, д. 1 а, являющееся муниципальной собственностью муниципального образования поселок Долгое Орловской области (далее - **Объект аренды**), и Арендатор обязуется вносить арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Недвижимое имущество передается Арендатору для использования под магазин.

1.3. Передача недвижимого имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в Приложении №1. неотъемлемой частью настоящего Договора являются экспликация и поэтажный план (Приложение № 2).

1.5. Недвижимое имущество является муниципальной собственностью и принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 18.04.2017.

1.6. Предоставленное в пользование имущество не обременено обязательствами в пользу третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. После заключения настоящего Договора предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи.

2.1.2. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи.

2.1.3. Производить капитальный ремонт арендуемого Имущества, при проведении капитального ремонта всего здания.

2.1.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.1.5. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.2.). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).

2.1.6. Довести до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Имущество, а также правила использования Имущества и Мест общего пользования.

2.1.7. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ в помещения с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Имущество.

2.1.8. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения здания, в котором расположено данное Имущество.

2.1.9. Предоставлять Арендатору необходимые документы (акты выполненных работ, счета, счета-фактуры и пр.), в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Сторонами условий настоящего Договора.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей.

2.2.3. Проверять сохранность и использование по назначению переданного в аренду Имущества.

2.2.4. Заявлять о расторжении настоящего Договора, требования о взыскании суммы неуплаченной арендной платы, штрафов (пени), а также иных убытков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.5. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий поддержания Имущества в надлежащем состоянии.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Осуществлять оплату коммунальных и иных услуг пропорционально арендуемой площади, а расходов на электроснабжение по показаниям приборов учета (электросчетчика).

2.3.2. С момента подписания акта приема-передачи риск случайной гибели Имущества переходит к Арендатору.

2.3.3. Использовать переданное в пользование Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2.1. настоящего Договора, и в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.4. Своевременно и в порядке, установленном настоящим Договором, вносить арендную плату за пользование Имуществом.

2.3.5. Содержать переданное в пользование Имущество в полной исправности в соответствии с установленными санитарными нормами, нести бремя расходов по содержанию Имущества. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию (осуществлять ее благоустройство и озеленение), пропорционально площади арендуемого Имущества. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутреннего двора здания, арендуемых помещений и Мест общего пользования.

2.3.6. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, переналаживок и переоборудования арендуемого Имущества, иного улучшения, вызываемого потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и без согласования с органами пожарного, санитарно-эпидемиологического и энергонадзора, другими уполномоченными органами. Для получения разрешения на

проведение улучшений Имущества Арендатор представляет Арендодателю письменное заявление об их проведении, предложения по условиям и срокам их проведения, а в случае капитального ремонта – с приложением дефектной ведомости.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушений целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Имущество приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имущества, в том числе осуществлять текущий ремонт внутри арендуемого Имущества, ремонт технического и иного оборудования.

2.3.8. Не производить улучшения переданного в пользование Имущества без письменного разрешения Арендодателя. Произведенные Арендатором за счет собственных средств улучшения арендуемого Имущества, отделимые без вреда для Имущества, могут быть переданы с письменного согласия Арендодателя в собственность Арендатора после прекращения Договора. Стоимость неотделимых улучшений имущества не возмещается Арендатору, даже если они были произведены за счет его средств с письменного согласия Арендодателя.

2.3.9. Не сдавать арендуемое Имущество как в целом, так и частично в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого вноса в производственный кооператив, а также не распоряжаться арендуемым Имуществом иным образом, чем это предусмотрено Договором без письменного разрешения Арендодателя.

В случае передачи с согласия Арендодателя Имущества иным лицам ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

2.3.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя в арендуемое Имущество для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя.

2.3.11. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб и своевременно принимать меры по устранению их причин и последствий, а также меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Имущество работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб в случае возникновения аварийных ситуаций.

2.3.12. Соблюдать санитарно-эпидемиологические требования к арендуемому Имуществу.

2.3.13. Выполнять в установленные сроки предписания Арендодателя, органов государственного пожарного надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу экологическую и санитарную обстановку и сохранность Имущества, соблюдать иные технические, санитарные, противопожарные и другие требования, предъявляемые к пользованию помещениями, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами (правилами) эксплуатации.

2.3.14. Письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды не позднее, чем за месяц до истечения срока пользования Имуществом по настоящему Договору.

Днем уведомления считается день получения Арендодателем письменного уведомления.

2.3.15. Не позже дня окончания срока аренды, установленного настоящим

Договором, сдать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

2.3.16. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за месяц о предстоящем высвобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его расторжении.

В течение трех календарных дней после прекращения действия настоящего Договора вернуть Имущество (в т.ч. произведенные улучшения) Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором он его получил, с учетом нормального износа (исправном).

2.3.17. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

2.3.18. Согласовывать Арендодателем график работы своего персонала.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

2.4.2. Требовать досрочного расторжения Договора, в случае нарушения Арендодателем условий, установленных настоящим Договором.

2.4.3. Проводить за свой счет в Помещении ремонтные работы и неотделимые улучшения после получения письменного согласия Арендодателя на производство таких работ.

2.4.4. Для обеспечения выполнения требований нормативных документов, создания более комфортных условий в Помещении, дополнительно устанавливать свою систему вентиляции и кондиционирования воздуха, систему охранной сигнализации за собственный счет, в соответствии с проектом, согласованным с Арендодателем в письменном виде.

2.4.5. При необходимости по согласованию с Арендодателем, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета, пользования кабельным, цифровым и спутниковым телевидением.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет _____
(_____) без учета НДС.

3.2. Арендная плата по настоящему Договору, в полном объеме подлежит перечислению Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, в безналичном порядке по следующим реквизитам:

Реквизиты для перечисления: Администрация Должанского района,
Юридический адрес: 303760, Орловская область, Должанский район, п.т. Долгое, ул. Октябрьская, д.6.

Банковские реквизиты: УФК по Орловской области (Администрация Должанского района Орловской области)

ИНН 5708000293

КПП 570801001

Банк получателя: отделение Орел г. Орел

БИК 045402001

р/с 40101810845250010006

ОКТМО 54615151

КБК: 03211105035050000120 – доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).

Днем оплаты считается день поступления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Уплата НДС на общую сумму арендной платы осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Сумма ежемесячной арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрена Сторонами в сторону уменьшения.

3.5. Расходы Арендатора на оплату коммунальных услуг на основании Договора на оплату коммунальных услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы. Оплачивать коммунальные и иные услуги в соответствии с условиями договоров на оплату услуг.

3.6. В сторону увеличения размер арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, а также порядок её оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

3.7. Основания изменения Арендодателем в одностороннем порядке размера арендной платы, новый размер арендной платы и порядок её оплаты определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также при изменении реквизитов и порядка её оплаты, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок её оплаты, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов и порядка её оплаты составляется в письменном виде Арендодателем в двух экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.8. В течение пяти рабочих дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, или представляет Арендатору под роспись его уполномоченного лица, заверенную печатью Арендатора.

3.9. Оплата неустойки (штрафа или пени), предусмотренной настоящим Договором, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.3.4, Арендатор за нарушение срока внесения арендной платы по Договору выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

4.2.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а так же от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Арендатор несет предусмотренную законодательством РФ ответственность за последствия не соблюдения установленных законодательством РФ требований безопасной эксплуатации арендованного по настоящему Договору Имущества.

4.2.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

5.1. Арендодатель передаст Арендатору Помещение в нормальном эксплуатационном состоянии по акту приема-передачи, после заключения настоящего договора.

Помещение передается Арендатору чистым, полностью освобожденным от имущества Арендодателя и третьих лиц.

5.2. Передача Помещения производится, в соответствии со ст. 655 ГК РФ, по акту приема-передачи (Приложение № 3), в котором указывается техническое состояние помещения и инженерное оборудование на момент его сдачи в аренду.

5.3. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем и Арендатором и срок, согласованный Сторонами.

5.4. Арендуемое Помещение считается переданным в аренду с момента подписания акта приема-передачи.

5.5. В случае прекращения действия Договора Арендатор не позднее 3-х календарных дней со дня прекращения действия Договора передает Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений.

Помещение должно быть освобождено от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иных вещей Арендатора.

5.6. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений.

5.7. В случае возврата Арендатором Помещения в состоянии, не соответствующем условиям Договора, Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (отказа от устранения) Арендатором выявленных Арендодателем недостатков Арендодатель устраняет их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все разумные и документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также выплатить неустойку в размере 0,1%, от суммы арендной платы в месяц (п.4.1) в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего требования и счета от Арендодателя.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за недостатки переданного в пользование Имущества, которые им были оговорены при подписании настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества, или при передаче Имущества в аренду.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет и действует с «__» _____ 2020 года по «__» _____ 2025г.

6.2. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в п. 6.1. Договора.

7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда, после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в следующих случаях (ст. 619 ГК РФ):

7.2.1. Если Арендатор не вносит арендную плату два и более раза подряд в сроки предусмотренные п. 4.2.

7.2.2. При использовании Имущества Арендатором в целом или его части не в соответствии с настоящим Договором и назначением Имущества.

7.2.3. Если Арендатор ухудшает состояние Имущества или инженерного и иного оборудования.

7.2.4. Если Арендатор не производит возлагаемого на него условиями настоящего Договора ремонта.

7.2.5. В случае нарушения, неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором иных обязанностей и условий, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

7.3. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Орловской области в установленном действующим законодательством порядке.

7.4. Арендатор после окончания срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все приложения к настоящему Договору подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Расходы Арендатора на текущий ремонт и содержание арендуемого имущества не являются основанием для снижения арендной платы.

8.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемета собственника арендуемых помещений не является основанием для изменений условий или расторжения настоящего Договора.

8.4. Обязательства по оплате коммунальных услуг возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества.

8.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или произошедших изменений, сообщить другой Стороне о данных изменениях.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.8. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с Договором должны быть сделаны в письменной форме и доставлены письмом с обязательной отметкой о вручении по адресу, указанному в Договоре.

Приложения к договору:

Приложение № 1 – Описание и технические характеристики имущества на 1-м листе.

Приложение № 2 – Экспликация и поэтажный план объекта аренды

Приложение № 3 – Акт приема-передачи муниципального имущества в аренду на 1 листе.

11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: Наименование: Администрация Должанского района Орловской области Юридический адрес: 303760 Орловская область, Должанский район, п.г.т. Долгое, ул. Октябрьская, д.6 Банковские реквизиты: УФК по Орловской области Администрация Должанского района Орловской области)	Арендатор:
---	-------------------

ИНН 5708000293
КПП 570801001
Банк получателя: отделение Орел г. Орел
БИК 045402001
р/с 40101810845250010006
ОКТМО 54615151
КБК: 03211105035050000120 – доходы от сдачи
в аренду имущества, находящегося в
оперативном управлении муниципальных
органов управления муниципальных районов и
созданных ими учреждений (за исключением
имущества муниципальных бюджетных и
автономных учреждений).

Подписи Сторон:

от Арендодателя:
Глава администрации района

от Арендатора:

_____ Б.Н. Макашов

М.П.

М.П.

С заключением настоящего Договора аренды согласен.

Приложение № 1

к договору аренды муниципального
недвижимого имущества

№ ___ от «___» _____ 20__ г.

Описание и технические характеристики имущества

Лот № 1 – Нежилое помещение: №1 площадью 78,5 кв.м. по кадастровому паспорту, составленному Орловским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по состоянию на 10.03.2010 года.

Адрес объекта: о Орловская область, Должанский район, пгт.Долгое, ул. Газопроводская, д.1 а. (1-й этаж)

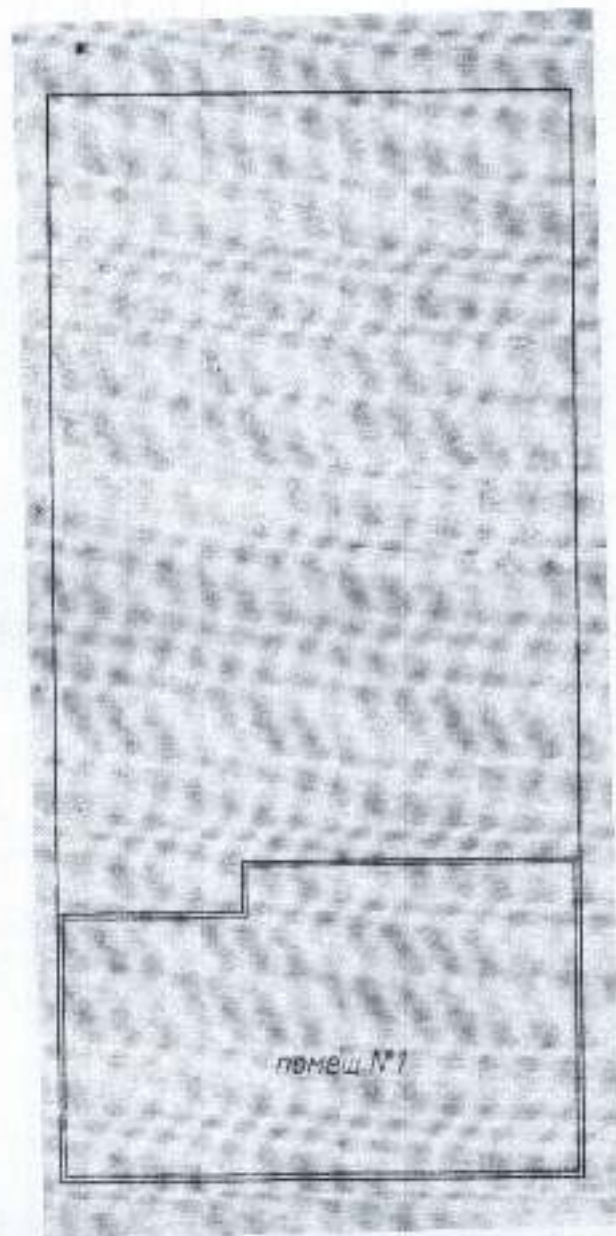
Год постройки	1985
Количество этажей	1
Назначение	нежилое
Площадь общая, кв.м	78,5
Материал фундамента	ж/б блоки
Материал стен	Сборно-щитовые
Материал перегородок	Дощатые
Материал полов	Дощатые, окрашенные
Материал крыши	Железо по деревянным обрешеткам
Проемы оконные	Двойные створные, окрашены
/ дверные	Филленчатые окрашенные
Внутренняя отделка	Обито ДВП, оклеено обоями
Электричество	есть
Канализация	есть
Водопровод	есть
Отопление	центральное
Состояние коммуникаций	удовлетворительное

Приложение № 2

к договору аренды муниципального
недвижимого имущества
№ ___ от «___» _____ 20__ г.

План расположения муниципального недвижимого имущества, передаваемого в аренду

Лот № 1 – Нежилое помещение № 1 площадью 78,5 кв.м., расположенное в здании общепита по адресу: Орловская область, Должанский район, пгт. Долгое, ул. Газопроводская, д.1 а, на 1-м этаже.



Приложение № 3

к договору аренды муниципального
недвижимого имущества
№ ___ от «___» _____ 20__ г.

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества
«___» _____ 20__ г.

пгт. Долгое

Мы, нижеподписавшиеся, «Арендодатель» – администрации Должанского района Орловской области, действующая от Муниципального образования Должанский район Орловской области, в лице главы администрации района Макашова Бориса Николаевича, действующего на основании Устава Должанского района Орловской области, решение Должанского районного Совета народных депутатов от 07.11.2016 №335 «О назначении на должность главы администрации Должанского района», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды недвижимого имущества, от «___» _____ 20__ г. № ___, **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество:
нежилое помещение: площадью 78,5 кв.м. по кадастровому паспорту, составленному Орловским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по состоянию на 10.03.2010 года, расположенное в здании общежития по адресу: Орловская область, Должанский район, пгт. Долгое, улица Газопроводская, д. 1 а

2. Техническое состояние передаваемого имущества: удовлетворительное.
3. Претензий по передаваемому имуществу у Сторон друг к другу отсутствуют.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Арендодатель»
Глава администрации района

(подпись, М.П.)

Б.Н. Макашов

«Арендатор»

(подпись, М.П.)