Приложение № 3к Положению,

утвержденным распоряжением Комитета

по управлению муниципальным имуществом

администрации Северо-Енисейского района

от «24» июня 2021 года № 29

ПРОЕКТ ДОГОВОРА №\_\_\_\_\_

на аренду недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении

гп Северо-Енисейский « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года

Администрация Северо-Енисейского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, руководствуясь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий (ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении от \_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_, проводимого в соответствии с распоряжением Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Северо-Енисейского района от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, №\_\_\_\_, с Арендатором, являющимся \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(победителем аукциона либо с участником аукциона, подавшим единственную заявку)

1.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять в аренду \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - общей площадью \_\_\_\_кв. м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Помещение», согласно плана (приложение № 2 к договору), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Указанное в пункте 1.2. настоящего договора Помещение является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Помещение предназначено для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Сдача Помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2. Порядок передачи Помещения.

2.1. Арендодатель в течение пяти дней с момента подписания настоящего договора передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи (приложение № 1 к договору).

3. Срок действия договора

3.1. Срок аренды устанавливается сроком на \_\_\_\_\_\_ с момента вступления в силу настоящего договора.

3.2. Договор вступает в силу с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

4. Пользование Помещением и его содержание.

4.1. Арендатор обязан пользоваться Помещением в соответствии с настоящим договором, а также его назначением.

4.2. Арендатор не вправе без письменного разрешения Арендодателя и без согласования с главным архитектором района, со службой противопожарной безопасности и соответствующими надзорными и контролирующими службами производить перепланировку и переоборудование, предоставленного в аренду Помещения.

4.3. Арендатор несет полную ответственность за противопожарное состояние арендуемого Помещения и соблюдение требований и правил пожарной безопасности.

4.4. Неотделимые улучшения производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возвращается по истечении срока аренды.

5. Порядок начисления, размер, срок и условия оплаты арендной платы по договору.

5.1. Размер арендной платы определяется Арендодателем на основании оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы без учета НДС.

5.2. Размер ежемесячной арендной платы за пользование «Помещением», указанным в п. 1.2. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). Арендная плата начисляется без учета НДС. Арендатор самостоятельно начисляет НДС.

5.3. Арендная плата может изменяться Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке не чаще одного раза в год и не ранее, чем через год после заключения договора на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий договор, или на основании рыночной оценки, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.4. Арендная плата, размер которой определен в пункте 5.2. настоящего договора, вносится ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, за который вносится плата.

Арендная плата вносится путем перечисления по следующим реквизитам ИНН 2434001995, КПП 243401001, УФК по Красноярскому краю (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Северо-Енисейского района лс 04193D06300) р/с 03100643000000011900 ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ// УФК ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ, Г КРАСНОЯРСК БИК 010407105, Кор/с 40102810245370000011, код бюджетной классификации 450 1 11 05035 05 0000 120.

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_ за (период оплаты) без НДС».

5.5. При изменении банковских реквизитов, указанных в пункте 5.4., Арендодатель уведомляет об этом Арендатора письменным извещением.

5.6. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в пункте 5.4. Договора.

5.7. Внесение Арендатором арендной платы может производиться досрочно.

5.8. При расторжении настоящего договора исчисление арендной платы прекращается со дня, следующего за днем подписания акта приема-передачи помещения.

5.9. Неиспользование помещения Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы, а так же об изменении платежных реквизитов.

6.1.2. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.

6.1.3. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных договором арендных платежей, контроль за использованием помещения в соответствии с целями указанными в пункте 1.4. настоящего договора.

6.1.4. В случае досрочного освобождения помещения Арендатором осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи.

6.2. Арендодатель вправе:

6.2.1. Удерживать принадлежащее Арендатору оборудование, оставшееся в помещение после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению арендной платы за данное помещение.

6.2.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор, в случаях предусмотренных данным договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.3. Беспрепятственно производить периодический осмотр помещения на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с договором и законодательством Российской Федерации.

6.2.4. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2.5. Имеет иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

6.3. Арендатор обязан:

6.3.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.4. договора;

6.3.2. Заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания помещения и использования его на срок по назначению, на срок указанный в п. 3.1. договора.

6.3.3. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии.

6.3.4. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение, его осмотр, представление документации и т.п. для проверки его содержания, эксплуатации и соблюдения условий договора, а также для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб;

6.3.5. Обеспечивать сохранность помещения, нести персональную ответственность за помещение, нести затраты по его содержанию (коммунальные услуги, услуги тепло-водоснабжения и другие) и за счет своих средств возместить Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи помещения;

6.3.6. После окончания срока действия договора произвести сдачу помещения Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа (сдача производится при участии уполномоченных представителей Арендодателя и Арендатора);

6.3.7. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.) в 10-дневный срок с момента соответствующего изменения;

6.3.8. Своевременно и в полном размере оплачивать арендную плату, коммунальные услуги, эксплуатационные и прочие расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией арендуемого помещения.

6.3.9. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого помещения;

6.3.10. Представлять Арендодателю копии платежных поручений или иных документов об осуществлении предусмотренных договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении. Указанные копии должны быть представлены в течении 5-ти рабочих дней считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении. В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с исполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные п. 7.1. Договора пени в течение 3-х рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

6.3.11. Заключить договор с сетевой организацией на потребление электрической энергии в предоставленном помещении, на срок указанный в п. 3.1. договора.

6.3.12. Соблюдать правила благоустройства, озеленения, содержания территорий и строений, расположенных на территории Северо-Енисейского района.

6.4. Арендатор вправе:

6.4.1. Арендатор имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Арендатор не вправе передавать свои арендные права в залог, заключать договоры переуступки, субаренды.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

7.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 6.3.8. договора, Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пени в размере в размере 0,1% от размера невнесенной арендной платы (суммы пророченного платежа). Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным п. 5.4. Договора.

Пени за просрочку платежа вносятся путем перечисления по следующим реквизитам: ИНН 2434001995, КПП 243401001 УФК по Красноярскому краю (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Северо-Енисейского района лс 04193D06300) р/с 03100643000000011900 ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ// УФК ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ, Г КРАСНОЯРСК БИК 010407105, Кор/с 40102810245370000011, код бюджетной классификации 450 1 11 05035 05 2000 120.

7.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения или проверки его исправности при заключении договора или передаче помещения в аренду.

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Оплата неустойки (штрафа, пени), установленной договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязанностей или установления нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных договором.

8. Порядок изменения, досрочного расторжения договора, прекращения и его заключения на новый срок.

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя, в следующих случаях:

8.2.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором;

8.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;

8.2.3. Если Арендатор допустил задолженность арендной платы более двух раз подряд;

8.2.4. В иных случаях в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Договор прекращает свое действие:

по решению суда;

по соглашению Сторон;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе Арендатора при условии предварительного письменного уведомления об этом Арендодателя.

8.5. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатора условий договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора на новый срок.

9. Страхование

9.1. По согласованию с Арендодателем Арендатор вправе за свой счет застраховать переданное в аренду помещение от рисков, наступление которых может привести к ухудшению его состояния и невозможности использования по его прямому назначению, предусмотренному настоящим договором на весь срок аренды.

Копию договора страхования помещения необходимо предоставить Арендодателю.

9.2. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с п. 9.1, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный помещению, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) дней возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

10. Дополнительные условия.

10.1. Арендатор обязан соблюдать единые требования, предъявляемые к оформлению фасадов зданий и помещений (входов, витрин, вывесок, рекламных щитов) и согласовать такое оформление с начальником отдела архитектуры и градостроительства администрации Северо-Енисейского района - главным архитектором района.

10.2. Арендатор не имеет право заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение представленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав.

10.3. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения, взятого в аренду помещения, если оно погибло или было испорчено в связи с тем, что он использовал его не в соответствии с настоящим договором или назначением помещения, либо передал его третьему лицу без согласия Арендодателя. Арендатор несет также риск случайной гибели или случайного повреждения помещения, если с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить его гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.

11. Прочие положения.

11.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Арендатора, второй экземпляр - в Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Северо-Енисейского района.

11.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении юридических адресов не позднее 10 дней со дня их изменения.

12. Адреса и реквизиты сторон.

«Арендодатель» «Арендатор»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата подписания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата подписания

м.п.

Приложение № 1 к договору аренды недвижимого имущества,

находящегося в оперативном управлении

от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Акт приема-передачи недвижимого имущества Арендатору

гп Северо-Енисейский "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

Администрация Северо-Енисейского района, от имени которого выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Северо-Енисейского района (далее - Комитет), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», передал, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», принял \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное в здании по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Кадастровый номер здания, в котором находится Помещение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Помещение передается в следующем состоянии:

2.1.Стены \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Потолок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. Пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Дверной проем и дверь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Оконный проем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Системы (сети) инженерно-технического обеспечения, необходимые для надлежащей эксплуатации помещения, находятся в следующем состоянии:

3.1. Система отопления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Система электроснабжения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Помещение передается вместе со следующим оборудованием:

4.1. Электрооборудование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Требуется текущий ремонт.

6. Передаваемое недвижимое имущество, системы инженерно-технического обеспечения и оборудование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сторонами установлено \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. Арендатору передаются ключи от входных дверей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8. Стороны взаимных претензий не имеют.

9. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель:   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата подписания  м.п. |  | | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата подписания |  |

Приложение № 2 к договору аренды недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении

от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Схема расположения передаваемого в аренду недвижимого имущества