Проект

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**аренды муниципального имущества**

пос. Кизнер «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года

Администрация муниципального образования «Кизнерский район», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и вместе именуемые «Стороны», в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на основании Протокола аукциона по передаче в аренду нежилых помещений сроком на пять лет от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года заключили настоящий договор (в дальнейшем - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.**

1.1.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество - нежилое помещение общей площадью 97,0 кв. м. на первом этаже здания (номера помещений на поэтажном плане здания № 8-10,14-17) в здании, находящемся по адресу: УР, п.Кизнер, ул.Карла Маркса, д.11а, (в дальнейшем «Помещение») сроком на пять лет для организации торговли или офисно-делового использования (Приложение № 1: План помещения, передаваемого в аренду).

На момент заключения настоящего договора, здание, в котором находится передаваемое помещение, является муниципальной собственностью.

1.2. Срок аренды Помещения устанавливается на пять лет с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года.

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

1.4. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.5. Неотделимые улучшения арендуемого Помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью и по окончании срока аренды могут быть им изъяты. Стоимость отделимых улучшений, изъять которые Аренда­тор отказался, а также улучшений неотделимых, Арендатору по окончании срока аренды не возмещаются.

1.6. Риск случайного повреждения или гибели арендуемого Помещения несет Арендатор. При случай­ном повреждении или гибели арендуемого Помещения Арендатор производит ремонт (восстановление) поврежденного или утраченного Помещения за свой счет, а в случае невозможного или нецелесообразности ремонта (восстановления) возмещает Арендодателю стоимость утраченного имущества или, соответственно, стоимость восстановления поврежденного имущества до первоначального состояния. Все стоимости, перечисленные в настоящем пункте, определяются независимым оценщиком, имеющим право на проведе­ние соответствующего вида оценочной деятельности.

1.7. Если состояние возвращаемого Помещения по окончании настоящего договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством с учетом нормального износа.

1.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в претензионном порядке, в случае недостижения соглашения, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Удмуртской Республики.

1.9. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами со дня принятия имущества по акту приема-передачи.

1.10. Договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации (ст. 609 ГК) в течение 30 дней с момента его заключения. Затраты, связанные с регистрацией договора, возлагаются на Арендатора.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок после подписания настоящего договора предоставить соответствующее Помещение Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Помещения и поддержании его в надлежащем состоянии.

2.1.3. В случае аварий, происходящих не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Оплачивать аренду ежемесячно, но не позднее десятого числа следующего месяца.

2.2.2. В месячный срок со дня подписания договора аренды оформить договоры с эксплуатирующими организациями на предоставление услуг и представить копии договоров Арендодателю в срок не позднее 10 дней с момента их подписания.

2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоя­щего договора.

2.2.4. Содержать арендуемое имущество и прилегающую территорию в исправном и образцовом санитарном и противопожарном состоянии, осуществлять благоустройство, озеленение и уборку от мусора, снега (в зимний период), за счет собственных средств.

2.2.5. Не производить никаких перепланировок, переоборудования и капитальный ремонт арендуемого Помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении Помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и сдать Помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

2.2.7. Не сдавать арендуемое Помещение как в целом, так и частично в субаренду.

2.2.8. Обеспечивать свободный доступ коммунальных служб и Арендодателя для осмотра Помещения и производства работ, связанных с эксплуатацией здания, выполнять их указания в предписанные сроки.

2.2.9. Поддерживать имущество в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание арендуемого имущества. А также принимать соответствующее его доле арендуемых площадей участие в текущем и капитальном ремонте здания (сооружения) и благоустройстве прилегающей территории.

2.2.10. На момент окончания срока действия договора аренды, арендуемые помещения должны находиться в состоянии не хуже, чем были на момент передачи в аренду. В арендуемых помещениях должны находиться в рабочем состоянии и соответствовать предъявляемым требованиям пожарно-охранная сигнализация, электропроводка и электроприборы.

2.2.11. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендованном Помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда для конструкций Помещения.

2.2.12. Обеспечивать соблюдение норм противопожарных требований в арендуемых помещениях и поддерживать исправное состояние установленной в здании (помещении) автоматической системы пожаротушения и сигнализации при их наличии.

2.2.13. Обеспечить свободный доступ к местам общего пользования.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

3.1. Размер арендной платы определен по результату открытого аукциона в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 №\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_ **руб. в месяц** (без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг). Сумма НДС составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц.

Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам:

Получатель платежа: Администрация МО «Кизнерский район», ИНН 1813000930, КПП 183901001, УФК по Удмуртской Республике (Администрация муниципального образования «Кизнерский район, л/с 04133004520) Отделение НБ – Удмуртская Республика г. Ижевск расчетный счет 40101810922020019001, БИК 049401001, КБК 47311105035050000120, ОКТМО 94626000.

Назначение платежа: аренда по договору, номер, дата.

Ответственность за правильность заполнения реквизитов в платежных документах несет Арендатор.

Сумма НДС перечисляется Арендаторами самостоятельно в установленные законом сроки, размере, порядке.

Платежи производятся в срок, указанный в п 2.2.1. настоящего договора.

В случае перечисления арендной платы с НДС, сумма НДС засчитывается Арендодателем в счет будущих платежей и Арендатору не возвращается.

В случае если Арендатор неправильно указывает реквизиты в платежных документах и денежные средства не поступают на соответствующий код бюджетной классификации, то средства не считаются зачисленными в счет арендных платежей.

3.2. Арендатор оплачивает стоимость израсходованного количества электроэнергии и иных коммунальных услуг на основании заключенных договоров с эксплуатирующими организациями.

3.3. Величина арендной платы за пользование арендуемым Помещением может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости указанного арендуемого Помещения на основании отчета независимого оценщика об оценке размера годовой арендной платы за пользование указанным Помещением, но не чаще чем 1 раз в год.

3.4. Изменения арендной платы оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, отказ от подписания которого со стороны арендатора является основанием для расторжения договора аренды арендодателем.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. Ответственность Арендатора:

4.1.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляется пеня в размере 1/300 учетной ставки с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений.

4.3. В случае если по окончании срока договора аренды арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесение арендной платы за все время фактического использования Помещения.

4.4. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ**

**И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.**

5.1. Изменение условий договора, за исключением случаев, предусмотренных п.п.3.3., 5.2., его расторжение и прекращение допускаются по соглашению.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. Договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя, в случаях:

5.2.1. При использовании арендуемого Помещения с существенным нарушением условий договора аренды или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

5.2.2. Если Арендатор существенно ухудшает состояние арендуемого Помещения.

5.2.3. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.3. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, арендуемое Помещение в интересах общества по решению органов государственной власти может быть изъято у Арендатора в порядке, установленном законодательными актами, с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.4. По требованию одной из сторон договор аренды, может быть, расторгнут также по решению арбитражного суда в случаях нарушения другой стороной условий договора.

Требование о расторжении договора аренды может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

5.5. Арендатор не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды на новый срок.

5.6. Каждая из сторон вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую сторону за 30 календарных дней. Направление уведомления осуществляется по адресу, указанному в настоящем договоре.

5.7. Арендодатель в праве в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в случаях:

не внесения арендатором арендной платы за 2 периода в соответствии с п. 3.1. настоящего договора;

не внесения и (или) возмещения арендатором платы за коммунальные услуги за 2 периода;

не соблюдение норм противопожарных требований в арендуемом помещении;

неисправного состояния установленной в здании (помещении) автоматической системы пожаротушения и сигнализации по вине Арендатора;

передачи арендуемого помещения, как в целом, так и в части в субаренду.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. Условия настоящего договора сохраняют свою силу на весь срок действия договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора.

6.3. Расходы Арендатора на ремонт Помещения не являются основанием для снижения арендной платы.

6.4. Споры между сторонами при не достижении соглашения разрешаются арбитражным судом.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

7.3. Юридические адреса сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |  | **Арендатор** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Администрация муниципального образования «Кизнерского район»  427710, УР, п.Кизнер,  ул. Красная, 16 |  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**