

ДОГОВОР № ___/н-19
аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью

Томская область
г. Стрежевой

« » _____ 2019

Муниципальное образование городской округ Стрежевой, представленное Муниципальным казенным учреждением Администрацией городского округа Стрежевой, в лице Мэра городского округа Харахорина Валерия Михайловича, действующего в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава городского округа Стрежевой и Решения Муниципальной избирательной комиссии городского округа Стрежевой № 30 от 17.09.2014, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

_____,
именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору на основании постановления Администрации городского округа Стрежевой от _____ № _____ «О передаче недвижимого муниципального имущества в аренду», Протокола _____ от « » _____ 2018, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество (далее - Имущество): нежилое помещение, с кадастровым номером 70:20:0000003:24820, расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, улица Ермакова, д. 86, помещение 19, площадью 35,9 кв., и обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату в размере, порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

1.2. В соответствии с условиями настоящего Договора в аренду передаётся недвижимое имущество для размещения офиса.

1.3. Передаваемое Имущество находится в собственности Муниципального образования городской округ Стрежевой.

1.4. Арендодатель гарантирует, что предоставляемое Имущество, на момент заключения настоящего Договора не обременено правами третьих лиц, не является предметом залога или спора.

2. Срок действия договора.

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с _____ по _____.

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств сторон, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы (Приложение 2) устанавливается на срок действия настоящего Договора по стоимости приобретенного права аренды муниципального имущества в соответствии с Протоколом от _____.

3.2. Арендная плата составляет _____ в месяц (без учета НДС и без учета коммунальных, эксплуатационных услуг). НДС в месяц составляет _____.

НДС перечисляется отдельным платежным поручением на счет Управления федерального казначейства по Томской области. Арендная плата вносится в следующем порядке:

- первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;
- во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;
- в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

3.3. В счет погашения арендной платы засчитывается сумма внесенного Арендатором задатка в

размере 21 905 (Двадцать одна тысяча девятьсот пять) рублей 08 копеек.

3.4. Арендная плата, указанная в подпункте 3.2 настоящего Договора, вносится ежемесячно до 10 числа текущего месяца. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя:

банковские реквизиты: УФК по Томской области (Администрация городского округа Стрежевой), ИНН 7022005647, КПП 702201001, ОКТМО 69710000, расчетный счет 40101810900000010007 в Отделении Томск, г. Томск, БИК 046902001, КБК 915 111 090 4404 0000 120.

4. Обязанности сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора предоставить Арендатору Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора по Акту приема-передачи (Приложение 1 к настоящему Договору) в состоянии, соответствующем эксплуатационному назначению и соответствующей пригодности для эксплуатации. Арендатор при этом предупреждается обо всех недостатках передаваемого в аренду Имущества.

4.1.2. Письменно, в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы.

4.1.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.1.4. Осуществлять контроль за обеспечением сохранности переданного Имущества.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать Имущество в соответствии с условиями настоящего договора и его целевым назначением, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

4.2.3. Своевременно выполнять работы по очистке кровли от снега, сосулек и наледи.

4.2.4. Эксплуатировать Имущество в соответствии с установленными нормами и правилами эксплуатации, в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, иными нормами.

4.2.5. Содержать недвижимое имущество в исправном состоянии и образцовом санитарно-гигиеническом состоянии, включая осуществление за свой счет текущего и капитального ремонта с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию недвижимого имущества, нести расходы на содержание имущества.

4.2.6. Не проводить реконструкцию арендуемого Имущества, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, вызываемые потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.7. В течение десяти рабочих дней со дня заключения настоящего Договора заключить договоры с соответствующими организациями на пользование электроэнергией, теплоэнергией, водоснабжением, санитарное обслуживание, сбор и вывоз мусора, оказание иных необходимых эксплуатационных услуг, связанных с содержанием недвижимого имущества. Обязанность по оплате за пользование электроэнергией, теплоэнергией, водоснабжением, санитарное обслуживание, сбор и вывоз мусора возлагается на Арендатора.

4.2.8. В течение десяти рабочих дней со дня заключения настоящего Договора заключить договор страхования риска случайной гибели арендованного Имущества, исходя из балансовой стоимости имущества, которая составляет 258 369 (Двести пятьдесят восемь тысяч триста шестьдесят девять) рублей 06 копеек в пользу выгодоприобретателя - собственника Имущества. Если при наступлении страхового случая по договору страхования выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб причиненный Имуществу, Арендатор обязан в течение 5 дней, с момента получения страхового возмещения возместить собственнику Имущества разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

4.2.9. Обеспечить соответствующим службам беспрепятственный доступ в занимаемое помещение для осмотра и проверки технического, санитарного, противопожарного состояния помещения, ликвидации аварийных ситуаций.

4.2.10. Нести полную ответственность за взрыво- и противопожарную безопасность в занимаемом помещении, за исправное состояние систем противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

4.2.11. Обеспечивать сохранность арендованного Имущества, и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи принятого в аренду Имущества.

4.2.12. Немедленно извещать Арендодателя о повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, нанесших ущерб Имуществу, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения и повреждения Имущества.

4.2.13. Не сдавать арендуемое Имущество, как в целом, так и частично в субаренду третьим лицам.

4.2.14. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.2.15. Не использовать право аренды Имущества в качестве предмета залога или вклада в установленный капитал (фонд) других предприятий.

4.2.16. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за пять календарных дней о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и сдать Имущество Арендодателю по Акту приема-передачи в недельный срок в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также стоимость не произведенного им текущего ремонта, возместить эксплуатационные расходы, задолженность по арендной плате.

4.2.17. По истечении срока договора, а так же при досрочном его прекращении, в течение десяти календарных дней передать Арендодателю Имущество, а также все произведенные в арендуемом Имуществе улучшения, составляющие их принадлежность и неотделимые без вреда конструкции помещений.

4.2.18. За пять дней до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора, в противном случае при ненадлежащем исполнении условий договора аренды Арендатор теряет право преимущественного перед другими лицами заключения договора на новый срок.

4.2.19. Зарегистрировать настоящий договор в Едином государственном реестре недвижимости, нести все расходы, связанные с регистрацией.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность «Арендодателя»:

5.1.1. За непредоставление в пятидневный срок по вине Арендодателя Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, Арендодатель уплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.1.2. При затоплении Имущества в случае аварии инженерных сетей (порыв теплотрассы, водопровода, канализации и др.), при пожаре, при возникновении непредвиденных обстоятельств Арендодатель не несет ответственности за испорченное имущество и материальные ценности, находящиеся в арендованном Имуществе.

5.2. Ответственность «Арендатора»:

5.2.1. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатору начисляется пеня в размере 0,07 % за каждый календарный день просрочки от невнесенного в срок платежа.

5.2.2. За невыполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5% от годовой арендной платы.

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

5.2.4. При неисполнении обязанности, предусмотренной в пункте 4.2.16 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю за все время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части, не покрытой суммой арендных платежей.

5.2.5. Если состояние возвращаемого Имущества по окончании договора хуже предусмотренного настоящим Договором по вине Арендатора, то последний возмещает Арендодателю причиненный материальный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение допускается по соглашению сторон либо в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительными соглашениями, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению в случаях:

6.2.1. использования Арендатором арендованного Имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим Договором.

6.2.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендованного Имущества.

6.2.3. если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежей не внес арендную плату.

6.2.4. Если Арендатор не производит ремонт, являющийся его обязанностью по договору.

6.2.5. в иных случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

6.3. Договор аренды, может быть, расторгнут по требованию Арендатора, если Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию Имуществом в соответствии с условием договора или назначением имущества.

7. Контроль

7.1. Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором арендованного имущества путем проверок, которые проводятся не чаще одного раза в год.

7.2. Арендатор обязан обеспечить представителям Арендодателя, осуществляющим проверку, связанную с выполнением Арендатором условий настоящего Договора, необходимые условия для работы, предоставить необходимую документацию, связанную с использованием переданного имущества.

7.3. Результаты проверок оформляются актом, один экземпляр которого вручается в день окончания проверки Арендатору под роспись. В случае отказа от подписания акта в документах делается отметка об отказе от ознакомления и получения и заверяется подписью проверяющих. Экземпляр акта в течение трех рабочих дней направляется Арендатору по почте заказным письмом с уведомлением.

При несогласии с результатами проверки Арендатор вправе представить Арендодателю письменные возражения на акт проверки, предписание (при его наличии) в срок не позднее пяти рабочих дней после даты получения акта проверки или даты получения соответствующего заказного почтового отправления.

8. Порядок возвращения арендуемого Имущества

8.1. По истечении срока действия настоящего договора либо в случае досрочного прекращения действия настоящего Договора Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое Имущество в течение десяти дней с момента окончания срока действия настоящего Договора по Акту приема-передачи.

8.2. Арендуемое Имущество считается фактически переданными Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи.

8.3. В момент подписания акта приема-передачи Арендатор передает Арендодателю ключи от арендуемого Имущества.

8.4. Арендованное Имущество должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в каком оно был передано в аренду с учетом нормального износа.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.3. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение десяти дней.

9.4. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в Арбитражном суде Томской области.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для регистрирующего органа.

10.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

10.3. Все приложения, акты и другие документы, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения должны составляться в письменной форме, и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по факсу или доставлены лично по юридическим адресам Сторон.

10.5. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

10.6. Признается официальным уведомлением публикация в местном печатном средстве массовой информации соответствующего объявления.

10.7. Сторона, изменившая адрес и (или) реквизиты, обязана в течение пяти календарных дней сообщить об этом другой стороне.

10.8. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

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

10.10. Неотделимые улучшения арендуемого Имущества, затрагивающие конструкцию Имущества, производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя, а также по согласованию с органами пожарного, санитарно-эпидемиологического, энергетического надзора, и т.п., стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды.

10.11. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель:

Муниципальное образование городской округ Стрежевой

Юридический и почтовый адрес: 636785, Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, 46-а

Банковские реквизиты:

Получатель: УФК по Томской области (Администрация городского округа Стрежевой), ИНН 7022005647, КПП 702201001, ОКТМО 69710000, расчетный счет 40101810900000010007 в Отделении Томск, г.Томск, БИК 046902001.

Мэр городского округа

В.М. Харахорин

Арендатор:

Уполномоченное лицо

И.О. Фамилия

**Акт
приема-передачи**

Томская область
г. Стрежевой

Мы, нижеподписавшиеся,

Арендодатель - Муниципальное образование городской округ Стрежевой, представленное Муниципальным казенным учреждением Администрацией городского округа Стрежевой, в лице Мэра городского округа Харахорина Валерия Михайловича, действующего в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава городского округа Стрежевой и Решения Муниципальной избирательной комиссии городского округа Стрежевой № 30 от 17.09.2014, и

Арендатор _____, составили настоящий акт в том, что:

1. В соответствии с Договором аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью, « » _____ 2018, Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество - нежилое помещение, с кадастровым номером 70:20:0000003:24820, расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, улица Ермакова, д. 86, помещение 19, площадью 35,9 кв.

2. На момент сдачи, имущество находится в состоянии, соответствующем эксплуатационному назначению, недостатки и дефекты, препятствующие его использованию, не обнаружены. К состоянию передаваемого имущества Арендатор претензий не имеет.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью, № ____ 2018.

4. Подписи Сторон:

Арендодатель:
Муниципальное образование
городской округ Стрежевой

Арендатор:

Мэр городского округа
В.М. Харахорин