ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР №_____(по лоту № 1)

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью администрации Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области, находящегося в муниципальной имущественной казне Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района

р.п. Медведицкий **___ _____2022 г.**

Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице главы Медведицкого городского посления Яковенко Владимира Геннадьевича, действующего на основании Устава Медведицкого городского поселения, с одной стороны и _____ в лице _____, действующее(ий) на основании _____, именуемое(ый) в дальнейшем «**Арендатор**» с другой стороны, на основании результатов проведённого открытого аукциона на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения аукциона № _____ от_____20__г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду встроенное нежилое помещение, расположенное в здании клуба п. Мельзавод по адресу: Волгоградская обл., Жирновский район п. Мельзавод ул. Ленина д. 6, , общей площадью 24,3 кв. м. для использование под магазин.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору). Акт приема-передачи Имущества подписывается обеими Сторонами.

1.3. Имущество сдается в аренду сроком с «___»_____ г. по «___»_____ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3 настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду по акту.

1.8. В соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества.

2.1.3. Производить капитальный ремонт передаваемого помещения, связанный с общим капитальным здания клуба.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в п. 3.2. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления в силу настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п.1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи.

2.3.2. Содержать арендуемые помещения (здания) в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, обеспечивать пожарную безопасность, выделить для этих целей необходимые ассигнования. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию.

При отсутствии у Арендатора специально ремонтно-эксплуатационных служб, профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно - технических коммуникаций, электропроводки и электрооборудования в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами или иными организациями по договору с Арендатором за счет средств Арендатора.

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора;

2.3.4. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования;

2.3.6. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.7. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении

2.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.), без письменного согласия Арендодателя.

2.3.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.3.10. Передать арендуемое Имущество Арендодателю по акту приема-сдачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.3.11. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.12. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.13. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.14. Заключать договоры на поставку коммунальных услуг с соответствующими организациями-поставщиками этих услуг и своевременно производить их оплату.

2.3.15. Арендатор, арендующий подвальный этаж жилого многоквартирного дома обязан заключить договор на техническое обслуживание мест общего пользования с управляющей организацией, выбранной на общем собрании собственников жилья многоквартирного дома.

2.3.16. По окончании каждого календарного года являться в администрацию Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района для сверки взаимных расчетов по арендной плате с обязательным предоставлением актов сверки по оплате за коммунальные услуги, согласно заключенным договорам с организациями-поставщиками этих услуг.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. В случае не предоставления Арендодателем Имущества в срок, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора, вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с расчетом, указанным в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.2. **Ежемесячные арендные платежи** за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы без учета НДС, с **оплатой не позднее десятого числа отчетного месяца.**

Сумма арендной платы в рублях, без учета НДС, составляет _____ руб. ___ коп. в месяц, перечисляется на счет получателя 03100643000000012900 УФК по Волгоградской области (Администрация Медведицкого городского поселения) ЛС 04293020450 Банк получателя: Отделение Волгоград//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, счет банка получателя 40102810445370000021 БИК 011806101 ОКПО 04125365 КБК 94411105035130000120

назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ____от_____ за _____месяц 20__ г. Сумму НДС арендатор оплачивает самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Ежемесячные арендные платежи начисляются с момента подписания настоящего договора.

3.4. В случае если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок внесения арендной платы, чем предусмотренный пунктами 3.2. настоящего Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению и заключением с Арендодателем дополнительного соглашения.

3.5. Коммунальные услуги, компенсация налогов, имеющих непосредственное отношение к Имуществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются «Арендатором» отдельно согласно Договоров, заключенных с поставщиками.

3.6. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 10 (десятидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.7. Арендодатель вправе пересмотреть размер арендной платы в сторону увеличения в бесспорном и одностороннем порядке в случае централизованного изменения цен и тарифов, изменения рыночной стоимости права аренды встроенного нежилого помещения и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации и Волгоградской области.

3.8. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.9. Момент получения Арендатором уведомления, расчета и дополнительного соглашения определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре.

3.10. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет, указанный в п.3.2. настоящего договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.1 Возврат арендуемого Имущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3 Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - сдаче арендуемого Имущества на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имущество готовым к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5 Арендуемое Имущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имущества составляется акт приема - сдачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - сдачи.

4.8. Арендованное Имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору (кроме условий п. 3.8. настоящего договора).

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения в одностороннем порядке вопроса о расторжении настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

а) несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. 3.8. настоящего договорах;

б) использование Имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

в) неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

г) прекращение или приостановление Арендатором деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

д) умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.15, 3.6., 7.2. настоящего договора;

е) неуплата или просрочка Арендатором платежей более двух раз подряд по истечении срока внесения арендной платы, установленного п. 3.4. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения.

Расторжение договора по данному основанию не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки, в размере установленном п. 6.2. настоящего договора;

ж) непредставление Арендодателем Имущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имущества в соответствии с условиями настоящего договора;

з) наличие недостатков в Имуществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имущества;

и) создание неблагоприятных условий жизнедеятельности населению близлежащих домов.

5.6. В случае неоплаты за аренду муниципального имущества более двух периодов (месяцев) подряд или имеющейся задолженности за поставленные коммунальные услуги, собственник данного имущества имеет право на расторжение договора аренды в одностороннем порядке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении срока внесения арендной платы, установленного п.3.2. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,5% от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства..

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодным для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора, либо досрочного его расторжения.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пеню в размере 0,5% от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.7. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещений без согласования с Арендодателем.

7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

7.5. Условия настоящего договора сохраняют свою силу в течение срока действия настоящего договора, а также в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора по сравнению с правилами настоящего договора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее

заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.1. - 3.8. настоящего договора.

7.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области

Юридический адрес: 403772, Волгоградская область, Жирновский район р.п. Медведицкий ул. Советская д. 50

Реквизиты счета
на счет получателя 03100643000000012900 УФК по Волгоградской области (Администрация Медведицкого городского поселения) ЛС 04293020450 Банк получателя: Отделение Волгоград//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, счет банка получателя 40102810445370000021 БИК 011806101 ОКПО 04125365 КБК 94411105035130000120

Телефон: 64-3-36, ФАКС: 64-7-96

Глава Медведицкого городского поселения _____ В.Г. Яковенко
м.п.

Арендатор:
_____

Юридический (почтовый) адрес:
_____
Банковские реквизиты:
_____
Данные паспорта (для физического лица):_____
Телефон/факс:_____

_____ _____ _____
(должность арендатора) (подпись) (расшифровка подписи Ф.И.О.)
м.п.

К Договору прилагаются:

Приложение 1. Акт приема-передачи
Приложение 2. Расчет арендной платы

Приложение № 1
к договору о передаче в аренду
недвижимого имущества от
«__» _____20 г. № ____

АКТ
приема - передачи

р.п. Медведицкий **«___»_____20 г.**

Мы, нижеподписавшиеся, _____ от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды муниципального недвижимого имущества от _____20 г. № ____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество:

Наименование и место расположения имущества	**Площадь, кв.м.**	**Характеристика**	**Вид деятельности**
встроенное нежилое помещение, расположенное в здании клуба п. Мельзавод. Место расположения: 403772, Волгоградская область, п. Мельзавод, ул. Ленина, 6	24,3	Наружные стены – (материал) - кирпич; перегородки (материал) – кирпич; полы – бетонные покрытия, линолеум; проемы оконные – деревянные, створчатые; проемы дверные – деревянные, входная дверь - железная; отделка стен – побелено; потолок – побелка; отопление, водоснабжение и канализация отсутствуют	Использование под магазин.

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии. Общее состояние помещения соответствует требованиям по его эксплуатации.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя: **От лица** Арендатора:

_____ _____

м.п. м.п.

Приложение № 2
к договору о передаче в
аренду недвижимого имущества
от _____20 г. № _____

Р А С Ч Е Т

арендной платы за встроенное нежилое помещение, расположенное в здании клуба п. Мельзавод.
Место расположения: 403772, Волгоградская область, п. Мельзавод, ул. Ленина, 6

Площадь: 24,3 кв.м.

1. Арендная плата в
месяц без учета НДС (занимаемые помещения): _____ руб.

2. Арендная плата за
год без учета НДС: _____ руб.

Величина арендной платы за 1 кв.м. будет установлена по результатам аукциона.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя:

_____
м.п.

От лица Арендатора:

_____
_____
_____

_____
м.п.