**Приложение №2**

**к документации об аукционе**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПРОЕКТ**  **ДОГОВОРА**  **аренды нежилых помещений (зданий, сооружений),**  **являющихся муниципальной собственностью** |

пос. Городищи «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Муниципальное образование «Поселок Городищи», от имени которого действует** **муниципальное казенное учреждение «Управление делами администрации поселка Городищи»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с Протоколом № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Целевое назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Указанное нежилое помещение являются муниципальной собственностью и передаются «Арендатору»**.**

1.2. Передача нежилого помещения осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи «Арендатор» получает право пользоваться имуществом.

С этого же момента на «Арендатора» переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества, и «Арендатор» несет все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Сумма ежемесячной арендной платы по Договору на 20\_\_\_\_\_\_ год составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(без учета НДС) Расчет произведен на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости права пользования, в размере величины ежемесячной арендной платы, за предоставление в аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО «Поселок Городищи» (городское поселение), пр. Городищи, ул. Ленина, д. 7.

1.4. Срок действия договора 3 года.

1.5. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений.

**2**. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. «**Арендодатель»** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилое помещение «Арендатору» по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещений.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды «Арендатору» консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования «Арендатором» помещений, переданных ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять нежилое помещение от «Арендатора» по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено «Арендатору», с учетом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных «Арендодателем».

2.2. «Арендодатель» не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды 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.

2.3. Одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить соответствующие помещения «Арендатору» по приемо-сдаточному акту.

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

2.5. При несвоевременной оплате «Арендатором» арендной платы, коммунальных и эксплуатационных услуг проинформировать «Арендодателя» для принятия соответствующих мер в течение 20 дней после истечения срока оплаты.

2.6. «**Арендатор»** обязуется:

2.6.1. Использовать нежилые помещения в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.6.2. Осуществлять в арендуемом помещении свою деятельность с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.4. настоящего договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия «Арендодателя».

2.6.3. Соблюдать в арендуемых помещениях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с «Арендатором» за счет его средств.

2.6.4. Самостоятельно или за свой счет осуществлять уход за прилегающей к арендуемым помещениям территорией и вести те работы по помещениям, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием (организацией) по сбору и вывозу твердых бытовых отходов;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;

2.6.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за нежилые помещения, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.6.6. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемых помещений, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями «Арендатора» без письменного разрешения «Арендодателя».

2.6.7. Обеспечивать представителям «Арендодателя» доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов «Арендодателя» в занимаемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.6.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных «Арендатору» по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения «Арендодателя».

2.6.9. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию «Арендодателя» в десятидневный срок.

2.6.10. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, в т.ч. общего имущества здания пропорционально площади арендуемых помещений. Самостоятельно или за свой счет принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемого помещения. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.6.11. Незамедлительно информировать «Арендодателя» обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.6.12. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения действия Договора возвратить нежилые помещения «Арендодателю» по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено «Арендатору», с учетом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных «Арендодателем».

«Арендатор» обязуется при этом подготовить имущество к передаче «Арендодателю», составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, «Арендатор» обязан возместить убытки.

2.6.13. Поддерживать фасад здания, в котором арендуются помещения, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные сроки, либо по требованию «Арендодателя» оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых «Арендатором» помещений в общей площади здания.

2.6.14. Не осуществлять в арендуемых помещениях и на прилегающем земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранительных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.6.15. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить «Арендодателя» в десятидневный срок.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата перечисляется в бюджет муниципального образования «Поселок Городищи» Петушинского района Владимирской областине позднее 10 числа следующего за текущим месяцем по следующим реквизитам:

**КБК 203 1 11 05035 13 0000 120** ИНН 3321021431 КПП 332101001

УФК по Владимирской области (Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Городищи Петушинского района Владимирской области»).

Отделение Владимир Банка России// УФК по Владимирской области г. Владимир

БИК 01170877 л/с 04283007500 ОКТМО 17646157 ,

ЕКС – 4010281094537000020, Казначейский счет – 0310064300000012800

Размер ежемесячной арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_коп.

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя».

Сумму налога на добавленную стоимость «Арендатор» самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации его как налогового агента.

В последующие годы размер арендной платы определяется **«**Арендодателем» в соответствии с Методикой расчета арендной платы.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен «Арендодателем» в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утвержденной решением Совета народных депутатов поселка Городищи от 27.02.2013 № 6/2, и принимается «Арендатором» в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчете коэффициентов могут быть изменены «Арендодателем» в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов поселка Городищи.

3.3. При изменении размера арендной платы «Арендодатель» направляет «Арендатору» заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае неуплаты «Арендатором» арендной платы в сроки, установленные настоящим Договором, начисляется пеня в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.4. Если «Арендатор» не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, «Арендодатель» вправе потребовать уплаты «Арендатором» неустойки в размере двукратной арендной платы за все время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения – уплачивается другой Стороне штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. «Арендодатель» вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если «Арендатор»:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое дает возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трех месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые помещения (строения) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения «Арендодателя».

5.2.5. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п.2.6.2. настоящего Договора, без согласия «Арендодателя».

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду помещение.

5.2.7. Нарушил любой из пунктов 2.6.4. - 2.6.6., 2.6.8., 2.6.10., 2.6.13., 2.6.14., 6.1. настоящего Договора аренды.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения «Арендатором» уведомления об отказе «Арендодателя» от исполнения Договора, направляемого в адрес «Арендатора» заказным письмом либо вручаемого под расписку.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию «Арендатора» в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.4. По истечении срока, указанного в п.1.4 Договора, настоящий договор считается прекращенным. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. «Арендатор» обязуется в течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет «Арендодателя»

**КБК 203 1 11 05035 13 0000 120** ИНН 3321021431 КПП 332101001

УФК по Владимирской области (Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Городищи Петушинского района Владимирской области»).

Отделение Владимир Банка России// УФК по Владимирской области г. Владимир

БИК 01170877 л/с 04283007500 ОКТМО 17646157 ,

ЕКС – 4010281094537000020, Казначейский счет - 0310064300000012800

денежную сумму (единовременный платеж), за которую было приобретено право аренды, в размере **\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Стоимость неотделимых улучшений произведенных «Арендатором» без разрешения «Арендодателя» возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения «Арендатору» стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия арендодателя, определяются Положением «О порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Поселок Городищи» Петушинского района Владимирской области», утвержденным решением Совета народных депутатов поселка Городищи от 27.02.2013 № 6/2.

7.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемого помещения должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.5. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

7.6. «Арендатор» осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.7. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (по одному для каждой стороны).

7.9.К настоящему договору прилагается:

1) акт приема-передачи;

2) техническая характеристика

**8.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  МКУ «Управление делами администрации поселка Городищи»  Почтовый адрес: 601130, Владимирская область, Петушинский район, п. Городищи, ул. Ленина, д. 7  ОГРН 1103316001898  ИНН 3321029938  КПП 332101001  Отделение Владимир России// УФК по Владимирской области г. Владимир  БИК 011708377, ОКТМО 17646157 , КБК 20311105075130000120  ЕКС 40102810945370000020  Номер счета получателя  (казначейский счет)  03100643000000012800  л/с - 04283007500  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. |

|  |
| --- |
| Приложение N 1 к договору аренды от  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_** |

# **А К Т**

**передачи помещений муниципального нежилого фонда**

пос. Городищи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В соответствии с договором аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), являющихся муниципальной собственностью от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_ “Арендодатель” Муниципальное образование «Поселок Городищи», от имени которого действует муниципальное казенное учреждение «Управление делами администрации поселка Городищи» сдает нежилое помещение в аренду, а “Арендатор” \_\_\_\_\_\_ принимает в аренду нежилое помещение \_\_\_\_\_\_\_, предоставляемое для осуществления вида деятельности : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На момент подписания акта сдаваемое в аренду нежилое помещение и инженерные коммуникации в нем находятся в удовлетворительном состоянии.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя От Арендатора**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

# Приложение N 2

к договору аренды от

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_**

Техническая характеристика

передаваемого в аренду объекта, расположенного по адресу:

Владимирская область, Петушинский район, поселок Городищи,

улица Ленина , д. 7

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид  помещения | Общая  площадь  (кв.м) | Краткая техническая характеристика | Отопление | Водопровод | Канализация | Электро-освещение |
|  |  |  |  |  |  |  |

Соответствует санитарным и противопожарным нормам.

**От Арендодателя От Арендатора**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**