

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

муниципального недвижимого имущества Костомукшского городского округа

г. Костомукша

«___» _____ **2014г.**

Арендодатель, в лице главы администрации Лохно Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, в соответствии с Положением о порядке передачи имущества, находящегося в муниципальной собственности Костомукшского городского округа, в аренду и безвозмездное пользование, утвержденным решением Совета Костомукшского городского округа от 30 сентября 2010 года № 570 –СО, с одной стороны, и

именуем ___ в дальнейшем **Арендатор,** в лице _____,
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,
(Устава, положения, доверенности)

с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны,** на основании _____ от 11 марта 2014 года, заключили

(наименование протокола, являющегося основанием для заключения договора)

настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор принять, во временное владение и пользование за плату, на условиях, определяемых Договором, по акту приема-передачи встроенные нежилые помещения общей площадью 24,1 кв.м. с электрооборудованием, системами отопления, водоснабжения, канализации. Номера помещений на поэтажном плане № № 47а, 47,60, расположенные в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома №3 по адресу: Республика Карелия, г.Костомукша, пр. Горняков, пом.1-Н (далее именуемые «Объект») для размещения на данной площади продовольственного магазина и складских помещений.

1.2. На момент заключения Договора объект, сдаваемый в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права серия № _____ от _____ г.), кадастровый номер 10:04:0010216:451.

1.3. Состояние Объекта, передаваемого Арендатору, отражается в Акте приема-передачи помещения, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право осуществлять проверки состояния имущества, а также соблюдения Арендатором порядка использования имущества в соответствии с условиями Договора.

2.2. Арендатор имеет право самостоятельно определять вид интерьера помещения, осуществлять по согласованию с Арендодателем неотделимые улучшения имущества, если это не влечет за собой изменения несущих конструкций здания или перепланировки помещения, производить капитальный ремонт.

2.3. Арендатор не имеет права:

2.3.1. Сдавать Объект (частично или полностью) в субаренду, передавать его в пользование иным лицам по любым иным договорам.

2.3.2. Использовать право аренды помещения в качестве вклада в акционерные, хозяйственные общества, товарищества, союзы и т.д.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Со дня подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи.

3.1.2. Рассматривать обращения Арендатора по вопросам осуществления капитального и текущего ремонтов, неотъемлемых улучшений Объекта в месячный срок со дня предоставления ему документов, предусмотренных пунктом 3.2.8. Договора.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять Объект по Акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Объект в соответствии с п.п. 1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

3.2.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 4 Договора "Платежи и расчеты по Договору".

3.2.4. Не позднее тридцати календарных дней с момента подписания Договора заключить на срок его действия с организациями, оказывающими соответствующие виды услуг, договоры:

на потребление электрической и тепловой энергии;

на коммунальные услуги, техническое обслуживание, вывоз и складирование мусора;

на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (с управляющей компанией, для помещений, находящихся в многоквартирных жилых домах), а также представить в десятидневный срок копии заключенных договоров Арендодателю и своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

Указанные в настоящем пункте договоры на техническое обслуживание, потребление тепловой энергии и содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме заключаются исходя из площади Объекта, а также общих помещений здания пропорционально занимаемым площадям.

3.2.5. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, а также Правилами благоустройства Костомукшского городского округа, утвержденными решением Совета Костомукшского городского округа.

3.2.6. Обеспечивать в случаях необходимости беспрепятственный доступ работников аварийных служб, полномочных представителей Арендодателя, сотрудников органов по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям в арендуемые помещения.

3.2.7. Своевременно производить текущий и капитальный ремонт Объекта за счет собственных средств, предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем, в соответствии с п. 3.2.8.

3.2.8. Производить капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения Объекта в случаях:

- передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в неудовлетворительном техническом состоянии для заявленного Арендатором вида деятельности, или изменения профиля его использования;

- проведения работ по устранению последствий аварии, произошедшей не по вине Арендатора (подтверждается актом, оформленным уполномоченным органом и согласованным с арендодателем и балансодержателем);

- проведения или участия Арендатора в проведении капитального ремонта имущества, имеющего технологическую связь или неразрывно связанного с арендуемым имуществом.

Указанные работы выполняются с письменного согласия Арендодателя за счет собственных средств Арендатора. Затраты арендатора, могут быть частично приняты в счет арендной платы. При этом для покрытия затрат на выполнение капитального ремонта, неотделимых улучшений Арендатору в пределах срока действия договора аренды, но в период не превышающий двух лет снижается размер ежемесячной арендной платы, что оформляется дополнительным соглашением к договору аренды, согласованным с Балансодержателем.

Арендатор представляет Арендодателю проектно-сметную документацию, согласованную Муниципальным строительным учреждением «Строительное жилищное агентство города Костомукши» и Арендодателем, разрешение соответствующих служб на производство работ, а также:

- смету расходов на проведение капитального ремонта;

акт приемки выполненных работ формы КС-2, согласованный Муниципальным строительным учреждением «Строительное жилищное агентство города Костомукши»;

справку о стоимости выполненных работ формы КС-3, согласованную Муниципальным строительным учреждением «Строительное жилищное агентство города Костомукши»

разрешение органов государственного пожарного надзора, Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и других (в отдельных случаях).

С момента заключения соответствующего дополнительного соглашения к договору аренды и в пределах указанного в нем срока на покрытие затрат Арендатора на выполнение указанных выше работ арендная плата устанавливается в размере 1/10 суммы, указанной в договоре.

Общая сумма возмещения не должна превышать 50% от затрат Арендатора на выполнение капитального ремонта, неотделимых улучшений.

Документы, подтверждающие произведенные затраты, счет - фактуры, акты приемки выполненных работ и другие документы подлежат представлению Арендодателю по окончании работ.

В случае непредставления необходимой отчетной документации возмещение затрат на выполнение капитального ремонта, неотделимых улучшений не производится.

Неотделимые улучшения имущества, используемого по договору аренды, являются муниципальной собственностью.

3.2.9. Изготовить и установить за свой счет у входа в арендуемое помещение вывеску, которая должна содержать наименование фирмы-арендатора, ее организационно-правовую форму и профиль использования помещений (офис, магазин, мастерская, склад и т.д.).

3.2.10. Обеспечить сохранность указанных в акте приема-передачи Объекта инженерных сетей, коммуникаций и оборудования.

3.2.11. Сообщить Арендодателю в письменной форме не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении арендуемых помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при намерении досрочного его прекращения. Уведомить о досрочном прекращении Договора контрагентов по договорам, заключенным в соответствии с п. 3.2.4 Договора, и до даты сдачи Объекта Арендодателю осуществить необходимые расчеты по указанным договорам.

3.2.12. После прекращения Договора в трехдневный срок освободить объект и передать Арендодателю по Акту приема-передачи в том состоянии, в котором Арендатор его получил, со всеми неотделимыми улучшениями, с учетом нормального износа, текущего и капитального ремонтов Объекта, произведенных в соответствии с п. 3.2.8.

3.2.13. Не позднее десяти рабочих дней от даты заключения договора провести его государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия.

3.2.14. В случае изменения адреса и иных реквизитов в недельный срок письменно уведомить об этом Арендодателя.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. За пользование указанным в п.1 Договора объектом Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере _____ руб. _____ коп. в месяц (без учета НДС).

Налог на добавленную стоимость, начисленный на арендную плату по ставке, утвержденной налоговым законодательством на дату срока уплаты, Арендатор перечисляет на соответствующий раздел и параграф бюджета Российской Федерации в порядке, определенном главой 21 налогового кодекса Российской Федерации.

Оплата арендных платежей производится без выставления счета ежемесячно до десятого числа текущего месяца. Денежные средства перечисляются на расчетный счет Управления Федерального казначейства по РК (МКУ КУМС) № 40101810600000010006 в ГРКЦ НБ РК банка России г.Петрозаводск, БИК 048602001, ИНН 1004010322, КПП 100401001, КБК 044 111 090 44 04 0010 120, ОКТМО 867060000, лицевой счет 04063008840; ОКВЭД 75.11.31.

При этом в платежных документах в обязательном порядке указывается номер Договора аренды, назначение платежа и месяц, в счет которого вносится арендная плата.

4.2. Увеличение арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке без согласования с Арендатором с учетом роста индекса потребительских цен, но не чаще одного раза в год.

Уведомление об изменении арендной платы направляется арендатору по почте заказным письмом и считается полученным им по истечении шести дней со дня направления заказного письма.

4.3. При несвоевременном внесении арендной платы, установленной настоящим договором, Арендатору Арендодатель начисляет пени из расчета 0,2 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени Арендодатель начисляет, начиная со следующего за сроком платежа дня.

На день погашения задолженности Арендодатель пени не начисляет.

4.4. В случае, если после прекращения Договора Арендатор не освободил объект в трехдневный срок и не передал Арендодателю по Акту приема-передачи Арендатор вносит установленную настоящим договором арендную плату за все время фактического использования (со дня расторжения договора до момента освобождения объекта и передачи его Арендодателю по акту приема-передачи). При несвоевременном внесении арендной платы за фактическое пользование объектом, Арендатору Арендодатель начисляет пени из расчета 0,2 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

5.1. За нарушение Арендатором, каждого из обязательств, предусмотренных п.2.3., п.п. 3.2.2., 3.2.4., 3.2.7., 3.2.10. Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в сумме 100-кратного минимального размера оплаты труда (МРОТ), установленного в РФ на дату выявления нарушения, в двухдневный срок с даты выставления претензии.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору виновная сторона возмещает причиненные ею убытки.

5.3. Уплата неустойки (штрафа), установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от устранения выявленных нарушений.

5.4. В случае ухудшения первоначального состояния переданного в аренду объекта на момент его возвращения по окончании срока действия настоящего договора, Арендатор возмещает Арендодателю нанесенный им ущерб.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель в соответствии с Договором имеет право расторгнуть его в одностороннем порядке в случаях:

- 6.1.1. ухудшения Арендатором состояния арендуемого объекта;
- 6.1.2. использования Арендатором арендуемого объекта не по назначению;
- 6.1.3. однократного невнесения Арендатором арендной платы по истечении установленного срока проведения платежа;
- 6.1.4. невыполнения условий договоров, заключение которых предусмотрено п.3.2.4.;
- 6.1.5. невыполнения Арендатором п.п. 3.2.3., 3.2.5 Договора;
- 6.1.6. невыполнения ремонтных работ, предусмотренных условиями Договора;
- 6.1.7. невыполнения требований Управления государственного пожарного надзора, Центра гигиены и эпидемиологии в Республике Карелия;
- 6.1.9. передачи арендуемого объекта третьим лицам.

В указанных случаях Арендатор обязуется освободить арендуемое объект в месячный срок с момента направления ему посредством почтовой связи (заказным письмом) соответствующего уведомления о расторжении Договора.

6.2. Прекращение действия Договора не влечет прекращения обязательств по указанному договору.

6.3. В случае смерти арендатора его права и обязанности по договору не переходят к наследникам (пункт для случая заключения договора с гражданином и ИП).

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7. Договор заключается сроком на 5 лет. Срок действия договора аренды исчисляется с даты подписания договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Об изменении юридического или почтового адресов, расчетного счета в банке, смене руководителя Стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме в недельный срок.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах – по одному для Арендодателя, Арендатора и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия.

8.3. Претензии сторон друг к другу рассматриваются в течение 30-ти дней со дня их получения. Все споры по исполнению, изменению, дополнению и расторжению Договора рассматриваются в судебном порядке.

8.4. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение 1: Акт приема-передачи объекта.

Приложение 2: Кадастровый паспорт объекта.

Приложение 3: Протокол, являющийся основанием для заключения договора.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

10.1. Арендодатель

Администрация Костомукшского городского округа

Юридический адрес: Республика Карелия,

г. Костомукша, ул. Строителей, 5

Почтовый адрес: 186930, Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, 5

Тел/факс - 5-10-10

УФК по Республике Карелия (Администрация Костомукшского городского округа)

л/счет № 03303041000;

р/счет 402048103000000000019 в ГРКЦ НБ РК Банк Россия г. Петрозаводск

БИК 048668000 ИНН - 1004002554 КПП – 100401001 ОКВД – 75.11.31

ОГРН – 1021000880779 ОКФС/ОКОПФ - 14/81 ОКПО 24791704

ОКОГУ – 32100 ОКТМО – 86406000000

10.2. Арендатор

Арендодатель:

Глава администрации

(ФИО)

«___» _____ 20__ года.

Арендатор:

Руководитель организации / И.П.

(ФИО)

«___» _____ 20__ года.

от «___» _____ 20__ года №_____
Экономист по договорной и претензионной работе МКУ КУМС_____.