

Приложение №1
к аукционной документации по
проведению открытого аукциона
на право заключения договоров
аренды имущества

ПРОЕКТ

**ДОГОВОР №
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Белая Холуница
_____ 2024 г.

«___»

Муниципальное унитарное предприятие Белохолуницкого муниципального района Кировской области «Лидер», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице директора Ковалева Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое (ая,ый) в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, на основании протокола _____, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату за нежилое помещение _____, расположенное в здании автостанции по адресу: Кировская область, город Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 19 а, общей площадью 50 кв.м., кадастровый номер _____.

1.2. Целевое назначение нежилого помещения – под магазин.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать помещение, определенное п.1.1 настоящего договора Арендатору по акту приема-передачи по форме согласно приложению № 1.

2.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.3. В сроки, установленные законодательством РФ и муниципальными правовыми актами, рассматривать обращения Арендатора, в том числе по вопросам использования арендуемых помещений, ремонта, переоборудования, перепланировки.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2 договора.

2.2.3. Заключить договоры в 30-дневный срок с момента подписания настоящего договора:

- с предприятиями коммунального обслуживания на услуги, связанные с текущей эксплуатацией помещения, включая техническое обслуживание, тепло, электроэнергию, вывоз ТБО.

2.2.4. Не позднее 10 календарных дней предоставить копии договоров, указанных в п.2.2.3.

2.2.5. В течение 5 календарных дней предоставить информацию (копии договоров) Арендодателю в случае перезаключения или заключения новых договоров, указанных в п.2.2.3.

2.2.6. Своевременно оплачивать все коммунальные услуги, услуги энергоснабжения, по содержанию и ремонту помещения и не допускать образование задолженности за оплату коммунальных платежей. Нести все расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием помещения, инженерных коммуникаций, оборудования, находящегося в составе имущества или функционально связанного с ним. Ежеквартально предоставлять справки об отсутствии задолженности по оплате договоров, указанных в п.2.2.3.

2.2.7. Своевременно проводить очистку крыши от снега, наледи, сосулек и удаления наростов на карнизах и водосточных трубах пропорционально занимаемой площади с соблюдением мер предосторожности и правил безопасности во избежание несчастных случаев с пешеходами и повреждения воздушных сетей, деревьев и кустарников. Нести финансовые расходы по выполнению вышеуказанных работ.

2.2.8. Обеспечивать сохранность и содержание арендуемого помещения, инженерных коммуникаций и прилегающей территории в надлежащем техническом, санитарном, противопожарном состоянии и соблюдать требования пожарной безопасности согласно действующему законодательству РФ.

2.2.9. Вносить арендную плату по настоящему договору в установленные настоящим договором сроки, а также своевременно производить оплату по договорам, указанным в п. 2.2.3 настоящего договора.

2.2.10. Не производить никаких перепланировок, переоборудования, реконструкции помещения, не изменять целевое назначение без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.11. Не сдавать помещение как в целом, так и частично в субаренду, а также не размещать иных пользователей без письменного согласия Арендодателя.

2.2.12. Не устанавливать срок договора субаренды более, чем срок договора аренды.

2.2.13. Предусматривать в договоре субаренды обязанность субарендатора освободить помещение с момента прекращения договора аренды независимо от причин.

2.2.14. Предусматривать в договоре субаренды данные о наименовании субарендатора, адресе субарендатора, сроке договора субаренды, данные об объекте субаренды и его целевом использовании в соответствии с целевым назначением объекта аренды в целом.

2.2.15. По получении письменного согласия Арендодателя на сдачу помещения в субаренду, в течение 1 месяца с момента заключения договора субаренды представить Арендодателю его копию.

2.2.16. Не использовать помещение и арендные права на это помещение в качестве предмета залога или имущественного вклада, а также не передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам иными способами.

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

2.2.18. Соблюдать технические, санитарно - эпидемиологические, противопожарные нормы, предъявляемые к данному помещению в соответствии с его назначением и видом деятельности Арендатора. Проводить необходимое благоустройство прилегающей к помещению территории в соответствии с правилами благоустройства.

2.2.19. Передать помещение Арендодателю по акту в течение двух календарных дней с момента истечения срока договора аренды, а при досрочном его прекращении в течение двух рабочих дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

2.2.20. При нарушении п.2.2.19 арендная плата вносится до срока фактической сдачи помещения и подписания акта приема-передачи помещения.

2.2.21. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещения для проверки соблюдения условий договора и состояния арендуемого помещения в любое время в течение установленного рабочего дня Арендатора.

2.2.22. В случае аварии на инженерных коммуникациях, находящихся в арендуемом помещении, предоставить свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих организаций для проведения ремонтных работ.

2.2.23. Передать Арендодателю безвозмездно по истечении действия договора все произведенные в помещении неотделимые улучшения (перестройки и переделки).

2.2.24. Освободить помещение в связи с его аварийным состоянием, постановкой на капитальный ремонт, реконструкцией или сносом в сроки, определяемые Арендодателем.

2.2.25. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении наименования, места нахождения (для ИП - места проживания), почтового или юридического адресов, банковских или иных реквизитов, смене руководителя, принятии решения о реорганизации или ликвидации Арендатора, прекращения/возобновления физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя.

2.2.26. Соблюдать Правила благоустройства.

2.3. При неисполнении обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.25, все письменные документы, в том числе претензии, предупреждения,

уведомления, исковые заявления, уведомления об изменении арендной платы, направленные Арендодателем, считаются доставленными Арендатору, если отправлены заказным письмом на имя и по адресу, указанному в разделе 8.2 настоящего договора.

2.4. Арендодатель вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за целевым использованием помещения и соблюдением условий договора аренды, в том числе путём осмотров помещений, истребованием у Арендатора необходимой информации и другими законными способами.

2.4.2. При невыполнении Арендатором в течение 2-х месяцев обязанности по своевременному внесению арендной платы по настоящему договору направить Арендатору предупреждение об устранении нарушений условий договора.

2.4.3. Прекратить доступ Арендатора в арендуемое помещение при условии неисполнения арендатором предупреждения об устранении нарушений.

2.4.4. В установленном порядке повышать арендную плату.

2.4.5. Пользоваться правами арендодателя, установленными законодательством РФ, муниципальными правовыми актами.

2.5. Арендатор вправе:

2.5.1. Использовать помещение в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2.5.2. Получать у Арендодателя информацию о предмете договора, в том числе по вопросам размера арендной платы, порядке расчета арендной платы в связи с увеличением в соответствии с пунктами 3.1, 3.4 настоящего договора.

2.5.3. Пользоваться правами Арендатора, установленными законодательством РФ и муниципальными правовыми актами.

2.5.4. Отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендодателя за один месяц.

2.5.5. Требовать возмещения убытков, связанных с неисполнением условий договора. Передать безвозмездно отделимые улучшения при прекращении договора аренды.

3. Платежи и порядок расчетов

3.1. Арендатор своевременно производит платежи согласно прилагаемому расчету с учетом НДС на соответствующий календарный год. Расчет является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2).

3.2. Обязанность по уплате НДС возникает у арендатора с момента заключения договора. Арендатор (ИП, юридические лица) уплачивают НДС самостоятельно в установленные законодательством РФ сроки. Если арендатором является физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, то он обязан исчислить и уплатить сумму НДС на лицевой счет МУП «Лидер» в сроки, определенные для внесения арендной платы на реквизиты, указанные в п. 8.1 раздела 8.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца. В платежном документе указывается номер договора аренды, период, за который производится оплата, сумма арендной платы.

3.4. Установленный в п.3.1 размер арендной платы ежегодно пересматривается МУП «Лидер» в одностороннем порядке. Расчет арендной платы направляется Арендодателем Арендатору и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Если в течение трех дней с даты получения расчета арендной платы либо истечения 10 (десяти) дней со дня отправки заказного письма Арендатор не известит Арендодателя о несогласии с изменением размера арендной платы, изменение считается согласованным. Несогласие с изменением арендной платы является основанием для досрочного расторжения настоящего договора в соответствии с пунктом 5.2. В этом случае Арендатор обязан возвратить имущество в течение десяти календарных дней с момента направления Арендодателю извещения о несогласии с размером арендной платы и полностью внести арендную плату за весь период пользования имуществом до момента фактической передачи.

3.5. Если при изменении размеров арендной платы за Арендатором образовалась задолженность, то она погашается с очередным текущим платежом.

3.6. В расчет арендной платы на нежилое помещение не входит плата за техническое и коммунальное обслуживание, за государственную регистрацию договора (при необходимости).

3.7. Неиспользование помещения не может служить основанием невнесения арендной платы.

4. Ответственность арендатора

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора Арендатор обязан выплатить неустойку:

4.1.1. За нарушение обязанностей, предусмотренных пунктами 2.2.2 - 2.2.18, 2.2.21 – 2.2.24, 2.2.26, – штраф в размере 10 процентов годовой арендной платы без НДС.

4.1.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных настоящим договором, - выплатить пеню в размере, равной 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. В случае повреждения муниципального имущества, арендуемого помещения, или полного его уничтожения по вине Арендатора последний возмещает материальный ущерб в размере рыночной стоимости утраченного или поврежденного имущества, а также размер упущенной выгоды.

5. Изменение, расторжение, прекращение и продление действия договора

5.1. Изменение условий договора и его расторжение допускается по соглашению сторон, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

5.2. По требованию Арендодателя договор может быть расторгнут досрочно в случаях нарушения настоящего договора, когда Арендатор:

- использует помещение не по прямому назначению, в том числе в случае нарушения правил торговли спиртосодержащими жидкостями;
- существенно ухудшает состояние помещения и находящегося в нем имущества;
- не оплачивает арендную плату в установленный срок в течение двух месяцев;
- передает часть или все помещение в субаренду без письменного согласия Арендодателя;
- не производит ремонт, предусмотренный настоящим договором (соглашением);
- не выполняет требование, установленное п.2.2.3, п.2.2.6, 2.2.10 настоящего договора;
- без разрешения Арендодателя провел перепланировку, переустройство помещений, реконструкцию здания. При этом Арендатор обязан привести помещения, здание в первоначальное состояние;
- не обеспечивает беспрепятственный доступ в помещение представителям Арендодателя в случаях, предусмотренных в пунктах 2.2.21 и 2.2.22;
- не согласен с изменением размера арендной платы, установленной договором (дополнительным соглашением);
- не использует помещение по назначению в течение 2-х месяцев со дня подписания договора. В указанный срок не включается время нахождения помещения в ремонте по согласованию с Арендодателем.

5.3. При невозможности установления местонахождения Арендатора в течение 2-х месяцев или когда Арендодателю стало достоверно известно о ликвидации Арендатора, договор расторгается в одностороннем порядке по решению Арендодателя. Имущество, находящееся в помещении передается по описи на временное хранение предприятию, определенному Арендодателем. По истечении 6 месяцев передается по описи на реализацию в порядке, установленном законодательством.

5.4. Расторжение договора, отказ от договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты пени.

6. Дополнительные условия

6.1. Стоимость произведенного Арендатором капитального ремонта помещения может быть зачтена в счет арендных платежей.

6.2. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений арендуемого имущества после прекращения договора аренды возмещению не подлежит.

6.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

6.4. Все споры и разногласия, связанные с настоящим договором, решаются по соглашению сторон или в судебном порядке в судах общей юрисдикции Кировской области по местонахождению арендодателя или арбитражном суде Кировской области. При этом корреспонденция, направленная Арендатору по адресу, указанному в п. 8.2 договора считается полученной им по истечении десяти календарных дней с даты отправки.

6.5. Арендодатель не несет ответственность за деятельность, осуществляемую Арендатором.

6.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются нормами законодательства.

6.7. Все приложения к договору являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7. Срок действия договора 5 лет.

8. Адреса и реквизиты сторон.

8.1. Муниципальное унитарное предприятие «Лидер»
почтовый адрес: 613200 г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д.4

ОГРН 1114303000261

Телефон:

Получатель:

Един.казн. счет

ИНН 4303001138

КПП

БИК

ОКТМО

КБК

Отделение

8.2. Арендатор: _____

Арендодатель:

Арендатор:

Муниципальное унитарное
предприятие «Лидер»

Руководитель

_____ А.А.Ковалев

М.П.

М.П.

