ПРОЕКТ

ДОГОВОР № \_\_

аренды недвижимого муниципального имущества

пос. Смидович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Смидовичского муниципального района, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Натальи Владимировны Некрасовой действующей на основании Положения, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого аукциона на право заключения договора аренды на нежилое помещение, общей площадью 16,5 кв. м., расположенное по адресу: Еврейская автономная область, Смидовичский район, пос.Николаевка, ул. Комсомольская, д. 19, помещение 8, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

* 1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: ЕАО, Смидовичский район, пос. Николаевка, ул. Комсомольская, д. 19, помещение 8, индивидуализированное согласно Приложению № 2 к договору, целевое назначение: для предоставления юридических услуг населению**,** не запрещенная законодательством Российской Федерации.

Общая площадь сдаваемого в аренду помещения:**16,5** **кв.м.**

Рыночная стоимость сдаваемых в аренду нежилых помещений составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 0****0 копеек**  на основании отчета о рыночной оценке от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

* 1. Срок действия настоящего **договора пять лет и действует с «\_\_\_» 2024 г. по «\_\_\_» 20\_\_\_ г.** Настоящий договор считается заключенным Арендодателем с момента подписания акта приема-передачи сторонами.
  2. Сдача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на них.
  3. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит.
  4. Если помещения выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную им плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  5. Если состояние возвращаемых помещений по окончании договора хуже предусмотренного актом приема-передачи, то Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Сдать в аренду соответствующие помещения Арендатору.
      2. В двухдневный срок после подписания сторонами договора аренды предоставить соответствующие помещения Арендатору по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.
      3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.
   2. Арендатор обязуется:
      1. В двухдневный срок с момента подписания договора аренды принять соответствующие помещения по акту приема-передачи.
      2. Использовать помещения в соответствии с условиями договора, не допускать их использования другими лицами.
      3. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную договором, а также налоги, связанные с перечислением арендной платы на нее в соответствии с действующим налоговым законодательством.
      4. При входе в помещение установить вывеску с указанием своего наименования и другой необходимой информацией. Обеспечить освещение вывески в вечернее время.
      5. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемых помещений, но не реже одного раза в год, а также фасада, пропорционально занимаемым площадям по согласованию с Арендодателем без возмещения произведенных на эти цели затрат.
      6. Содержать арендуемые помещения в полной исправности и в образцовом санитарном состоянии. Аналогичные требования распространяются на закрепленную за Арендатором территорию.
      7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя и разрешений уполномоченных органов.
      8. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за две недели, о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора по своей инициативе и сдать помещения Арендодателю либо третьему лицу, письменно им указанному, по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.
      9. Освободить в 5-дневный срок арендуемое помещение в случае досрочного расторжения договора или прекращения договорных отношений.
      10. В случае освобождения Арендатором помещений до окончания срока аренды или в связи с его окончанием, он обязан уплатить сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта помещений.
      11. Обеспечить художественно-рекламное оформление и освещение в вечернее время витрин, фасадов. Выполнить указанные работы за счет собственных средств в течение двух месяцев с момента подписания договора.
      12. Осуществлять действия, направленные на предупреждение актов терроризма, путем обеспечения мер безопасности на арендуемом объекте.
      13. Производить, в случае необходимости, капитальный ремонт арендуемого помещения на условиях, определяемых дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемом сторонами, и являющимся неотъемлемой частью договора. При этом Арендатор производит капитальный ремонт помещений за счет собственных средств, без возмещения затрат в счет арендной платы.
      14. Обеспечивать праздничное оформление фасада здания, входной группы и прилегающей к арендованному объекту территории (День Победы, Новый год и Рождество).
2. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Все расчеты по настоящему договору производятся путем внесения Арендатором арендной платы на счет Получателя. Получателем денежных средств является: **Получатель – УФК по ЕАО (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Смидовичского муниципального района л/с 04783400230). Расчетный счет 03232643996300007800, кор/сч. 40102810445370000086 Банк получателя: отделение Биробиджан банка России УФК по ЕАО г. Биробиджан, БИК банка 019923923, ИНН 7903000830, КПП 790301001, КБК 30511402052050000440.**

3.2. Арендатор перечисляет **ежемесячно** арендную плату Получателю **до 10-го** числа текущего месяца, в первый месяц аренды Арендатор перечисляет арендную плату в течение пяти рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи нежилого помещения сторонами. На момент заключения договора величина арендной платы в месяц составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_** рублей без учета НДС. В платежном поручении (квитанции) Арендатор указывает номер и дату регистрации договора, а также за какой период осуществляется платеж

Задаток в размере 10% от начальный цены аукциона в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) зачисляется в счет арендной платы;

Остальные 90% от начальный цены аукциона в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00 копеек) внести до конца года 202\_\_ разделив по месячно.

3.3. Налоги на платежи, предусмотренные настоящим договором, уплачиваются Арендатором дополнительно в срок, установленный для внесения арендной платы и налоговым законодательством. В случае изменения размера налогов уплата их осуществляется в соответствии с налоговым законодательством.

3.4. Арендная плата может подлежать ежегодным изменениям в соответствии с действующим законодательством

3.5. Размер арендной платы может изменяться один раз в год в связи с изменением уровня инфляции – путем умножения размера арендной платы на уровень прогнозируемой инфляции в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, при условии, что с даты заключения договора или последнего изменения арендой платы прошло не менее одного года.

3.6. Размер арендной платы не может быть уменьшен.

3.7.Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке. Об изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора путем направления уведомления по реквизитам, указанным в настоящем договоре. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения и считается заблаговременным согласием Арендатора на изменение размера арендной платы в установленном порядке.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Ответственность Арендатора:
      1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени по **0,3%** ставки рефинансирования ЦБ РВ в день с просроченной суммы за каждый календарный день просрочки, на 31 день просрочки пени начисляются в размере 0,15% ставки рефинансирования ЦБ РВ за каждый день просрочки.
      2. За невыполнение обязанностей, предусмотренных разделом 2.2 настоящего договора, а также за досрочное расторжение договора по инициативе Арендатора, Арендатор уплачивает штраф в размере **10%** годовой арендной платы. Ответственность за самовольное проведение перепланировок, капитального ремонта, реконструкции и других действий, повлекших за собой нарушение конструктивных элементов помещений (здания), а также за их восстановление в нормальное состояние лежит на Арендаторе.
   2. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
2. **РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или прекращен в порядке, установленном действующим законодательством.
   2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке путем письменного уведомления Арендатора отказаться от договора аренды в следующих случаях:
      1. Если Арендатор после неоднократных (не менее 2-х) письменных предупреждений Арендодателя продолжает пользоваться помещением не в соответствии с условиями договора.
      2. Если задолженность Арендатора по арендной плате (без учета пени) превысила величину арендной платы в месяц, предусмотренную настоящим договором.
      3. При фактическом длительном (более 1-го месяца) не использовании Арендатором арендуемого помещения.
   3. В случае одностороннего отказа от договора, предусмотренного п.5.2. настоящего договора, договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления Арендодателем Арендатору уведомления.
   4. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию одной из сторон договора в следующих случаях:
      1. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.
      2. Если Арендатор не произвел ремонта, определенного договором аренды, в установленные сроки.
      3. Если Арендатор произвел любые перепланировки и переоборудование помещения без письменного разрешения Арендодателя и разрешений уполномоченных органов.
      4. В случаях собственной Арендодателя необходимости в арендуемом помещении, либо отвода в установленном законом порядке участка, на котором расположено арендуемое здание (помещение), для государственных или муниципальных нужд.
      5. Если арендатор неоднократно (не менее 2-х раз) нарушает п. 2.2.11. настоящего договора, о чем Арендодателем (иными уполномоченными лицами) были составлены акты.
      6. В случае нарушения иных условий настоящего договора.
   5. По истечении срока действия настоящего договора, договор возобновлению на тех же условиях на неопределенный срок не подлежит.
   6. Все неотделимые улучшения арендуемого помещения после прекращения срока действия договора переходят в собственность Арендодателя безвозмездно.
3. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Переход права собственности на сданное в аренду по настоящему договору нежилое помещение (строение) к другому лицу не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.
   2. Арендатор обязан в течение 10-ти дней с момента подписания сторонами настоящего договора заключить договоры на техническое обслуживание и коммунальные услуги, в том числе по обслуживанию мест общего пользования пропорционально занимаемой площади, с соответствующими организациями.
   3. Отказ Арендатора от подписания акта приема-передачи нежилого помещения в сроки, предусмотренные пунктом 2.2.1. настоящего договора, признается сторонами отказом от исполнения настоящего договора. В указанном случае настоящий договор считается расторгнутым.
4. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Арендатор обязуется соблюдать требования пожарной безопасности и техники безопасности согласно требованию Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", выполнять предписания органов, осуществляющих государственно-пожарный надзор.
   2. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию энергоустановки арендуемого помещения.
   3. Арендодатель обеспечивает государственную регистрацию настоящего договора, а также изменений, дополнений к нему и соглашения о его досрочном расторжении в органе, осуществляющем государственную регистрацию.
5. **ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ**
   1. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

1. Акт приема-передачи.

2. Протокол аукциона.

1. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1.\* Арендаторзаведомо согласен на обработку КУМИ следующих своих персональных данных: ФИО, адрес, паспортные данные, дата и место рождения, ИНН, ОГРН, в том числе их хранение, использование, передачу их в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЕАО, Федеральную антимонопольную службу, прокуратуру, правоохранительные органы, Администрацию МО «Смидовичский муниципальный район» и ее структурные подразделения, в управление Федеральной налоговой службы.

* 1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для органа осуществляющего государственную регистрацию.
  3. Юридические адреса и подписи сторон:

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Комитет по управлению муниципальным  имуществом администрации  муниципального района 679150,  пос. Смидович, ул. Октябрьская, 8  каб.104  тел: 8(42632)2-27-41; 2-21-26  эл.п: kumi\_smid@post.eao.ru  Председатель КУМИ администрации муниципального района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н. В. Некрасова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |

Приложение № 1

к договору аренды

нежилого помещения

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_г. №\_

АКТ

приема-передачи нежилого помещения

пос. Смидович \_\_\_\_\_\_\_\_ года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Смидовичского муниципального района, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Некрасовой Натальи Владимировны действующей на основании Положения, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_------ именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого аукциона на право заключения договора аренды на нежилое помещение, общей площадью 16,5 кв. м., расположенное по адресу: Еврейская автономная область, Смидовичский район, пос. Николаевка, ул. Комсомольская, д. 19, помещение 8, составили настоящий акт приема - передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды нежилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года №\_\_\_ (далее - Договор), Арендодательпередает недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. договора, а Арендатор принимает указанное недвижимое имущество в порядке и на сроки, указанные в договоре.

2. По настоящему Акту Арендатору передается нежилое помещение общей площадью 16,5 кв.м, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, Смидовичский район, пос. Николаевка, ул. Комсомольская, д. 19, помещение 8, в целях использования по предоставлению юридических услуг населениюне запрещенное законодательством Российской Федерации.

3. До подписания настоящего акта Сторонами договора произведен  
осмотр передаваемого помещения. В процессе осмотра недостатков не обнаружено, помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии.

В остальном помещение недостатков не имеет, по санитарному и техническому состоянию соответствует требованиям по его эксплуатации, каких-  
либо дополнительных претензии у Арендатора не имеется.

4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для органа осуществляющего государственную регистрацию.

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Комитет по управлению муниципальным  имуществом администрации  муниципального района 679150,  пос. Смидович, ул. Октябрьская, 8  каб.104  тел: 8(42632)2-27-41; 2-21-26  эл.п: kumi\_smid@post.eao.ru  Председатель КУМИ администрации муниципального района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н. В. Некрасова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |