**ДОГОВОР №\_\_\_\_**

**аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности**

с. Исаклы «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Исаклинский**, представляющий интересы муниципального образования – муниципальный район Исаклинский, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице руководителя Британ Людмилы Леонидовны, действующая на основании Положения и доверенности №1-4324 от 08.12.2015 г., с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, на основании протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_ (извещение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.Предмет и срок действия договора.**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, именуемое далее "имущество" – часть нежилого помещения – ангар для складирования, 1971 года постройки, площадью 300 кв. м., находящийся по адресу: Самарская область, Исаклинский район, с. Исаклы, территория бывшего комбикормового завода.

1.2. Договор аренды заключается сроком на 11 месяцев: с \_\_\_\_\_20\_\_ года по \_\_\_\_\_\_20\_\_ года. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение условий договора.

**2. Платежи и расчеты**

2.1. За пользование имуществом Арендатор вносит арендную плату, сложившуюся по итогам аукциона, в размере \_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек в месяц, без учета НДС.

2.2. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа месяца аренды по реквизитам: **УФК по Самарской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Исаклинский Самарской области),** **ИНН 6369001414,** **КПП** **636901001**. Банк получателя: **ОТДЕЛЕНИЕ САМАРА БАНКА РОССИИ//УФК по Самарской области г. Самара,** БИК банка получателя средств (БИК ТОФК) **013601205.** Номер счета банка получателя средств (номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС) **40102810545370000036.** Номер счета получателя (Казначейский счет) **03100643000000014200,** ОКТМО **36616000**, КБК **941 1 11 05075 05 0000 120, (в графе «Назначение платежа» указать «Аренда муниципального имущества по договору аренды № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_»).**

За первый месяц аренды арендная плата вносится Арендатором в течении 10-ти (десяти) дней с даты заключения договора.

2.3.Указанная в настоящем договоре арендная плата перечисляется Арендатором без выставления Арендатору счетов на оплату. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт получателя.

2.4. Кроме того, НДС оплачивается Арендатором в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах.

2.5. Сумма эксплуатационных расходов, коммунальных услуг, расходов по электроснабжению, по содержанию помещения перечисляется Арендатором самостоятельно по отдельным договорам с организациями - поставщиками указанных услуг, и в арендную плату не входит.

2.6. Арендная плата, установленная в пункте 2.1. настоящего договора, не включает в себя плату за пользование земельным участком.

2.7. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

2.8. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения предупреждения.

2.9. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

2.9. При просрочке оплаты арендной платы Арендатор оплачивает в первую очередь пени за просрочку арендной платы по отдельному платёжному документу. В платёжном документе указывается: пени за просрочку арендной платы.

**3. Права и Обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. Предоставить соответствующее имущество Арендатору по акту приема-передачи, в состоянии, позволяющем его использование по назначению. Техническое состояние помещения на момент его сдачи в аренду определяется согласно акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами.

3.1.2. Уведомлять письменно Арендатора об изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы.

3.1.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы, приложив новый расчет арендной платы.

3.1.4. Устранять совместно с арендатором аварии и их последствия в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора.

3.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением условий договора.

**3.2. Арендодатель имеет право:**

3.2.1. на беспрепятственный осмотр переданного в аренду имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором. Осмотр может производиться в течение рабочего дня в любое время, о чем составляется двухсторонний акт, который хранится у сторон весь срок действия договора.

3.2.2. Требовать досрочного расторжения договора при использовании помещения не по назначению, а также способами, приводящими к его порче; при отсутствии оплаты арендной платы более чем за 3 месяца, уведомив при этом Арендатора за месяц до предполагаемой даты расторжения договора.

3.2.3. На возмещение убытков, причиненных деятельностью Арендатора и по иным основанием, предусмотренным действующим законодательством.

**3.3. Арендатор обязан:**

3.3.1. Принять указанное в п. 1.1. настоящего Договора помещение по акту приема-передачи.

3.3.2. Использовать помещение исключительно в соответствии с условиями договора (п. 1.1 договора). Изменение целевого назначения переданного в аренду имущества допускается только путем внесения соответствующих изменений в договор аренды по согласованию с Арендодателем.  
3.3.3. В течение пяти дней после заключения настоящего договора заключить договор на оказание эксплуатационных услуг , договоры на предоставление коммунальных услуг и договор на выполнение работы по санитарной уборке и вывозу мусора с обслуживающими организациями.

3.3.4. Содержать арендуемое помещение и прилегающую территорию в соответствии с действующими нормами.

3.3.5. Соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, градостроительные и иные нормы по содержанию и эксплуатации арендованного имущества, мест общего пользования. Самостоятельно устранять нарушения норм и правил, нести в полном объёме расходы на их устранение.

3.3.6. За свой счет устранять повреждения Арендуемого помещения, неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций и оборудования в Арендуемом помещении, произошедшие по вине Арендатора. По факту повреждения Арендуемого помещения, аварий коммуникаций и оборудования, обнаружения неисправностей, поломок, Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления указанных событий составляют двусторонний акт (заключение), в котором должны быть зафиксированы произошедшие повреждения, а также установлены возможные их причины и виновник.

3.3.7. Беспрепятственно, в соответствии с внутренними документами Арендатора, и в соответствии с условиями Договора, допускать в Арендуемое помещение уполномоченных представителей Арендодателя с целью проверки его использования.

3.3.8. Не проводить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

3.3.9. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемого нежилого помещения, а также капитальный ремонт этого помещения, связанный с деятельностью Арендатора.

3.3.10. Самостоятельно согласовывать проектную документацию на вносимые изменения с государственными (муниципальными) надзорными органами при получении разрешения на реконструкцию (изменение функционального назначения, установку дополнительного оборудования или замену установленного) арендуемой площади (здания, помещения, др.).

3.3.11. Обеспечить содержание электросетей и электрооборудования в Арендуемом помещении в соответствии с требованиями нормативных документов по электроэнергетике.

3.3.12. Своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом в полном размере в соответствии с пунктом 2.1 настоящего договора без выставления счетов, а также расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения здания от центральных систем по причине просрочки внесения платежей.

3.3.13. По соглашению сторон принимать участие в проведении капитального ремонта арендуемых нежилых помещений, связанного с общим капитальным ремонтом здания.

3.3.14. В целях обеспечения безаварийной эксплуатации здания допускать в арендуемое помещение сотрудников Арендодателя и представителей предприятий по ремонту и обслуживанию зданий для проведения осмотров, ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий (в т.ч. и во внерабочее время).

3.3.15.Уплачивать арендную плату за пользование местами общего пользования (лестницы, коридоры и т.п.) пропорционально площади переданного в аренду помещения (части помещения).

3.3.16. Содержать места общего пользования пропорционально площади переданного в аренду помещения (части помещения) в соответствии с санитарно-техническими нормами, проводить текущий и капитальный ремонт по согласованию с Арендодателем.

3.3.17. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении в срок не более 1 дня передать Арендодателю помещение по акту возврата. При этом произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещений, передаются безвозмездно.

3.3.18. По истечении срока договора аренды Арендатор обязан представить справки об отсутствии задолженности по электроснабжению, коммунальным услугам, вывозу мусора.

3.3.19. Не позднее, чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора. Возврат Арендатором имущества в исправном состоянии производится Арендодателю по передаточному акту в течение десяти дней со дня получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора. Возврат Арендатором имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в передаточном акте, в котором определяется ущерб, нанесенный имуществу и сроки его возмещения.

3.3.20.Не сдавать имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, не предоставлять имущество в безвозмездное пользование .

3.3.21.Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении адреса (юридического, фактического) и индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

3.3.23.За 2 (два) месяца до окончания срока действия договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить договор на новый срок.

**3.4. Арендатор имеет право:**

3.4.1. Использовать муниципальное имущество в соответствии с условиями договора (п 1.1.).

3.4.2. Осуществлять необходимые перепланировки и переоборудование арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, с письменного разрешения Арендодателя.

3.4.3. В случае предоставления в аренду помещения (части помещения) в здании (помещении) с коридорной системой при наличии 2-х и более арендаторов каждому из арендаторов предоставляется право пользования местами общего пользования (лестницы, коридоры и т.п.) пропорционально переданному в аренду помещению (части помещения).

|  |
| --- |
| **4. Порядок приёма-передачи арендуемого помещения.** |

4.1. Арендодатель обязуется в течение 1 (одного) календарного дня с момента подписания Сторонами Договора передать Арендатору Арендуемое помещение в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

4.2. Передача Арендодателем Арендуемого помещения и его принятие Арендатором осуществляется по Акту приема-передачи.

4.3. Арендуемое помещение считается переданным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.4. День возврата арендованного помещения включается в период, за который начисляется арендная плата.

4.5. Арендуемое помещение принимается Арендодателем по Акту приема-передачи, в том состоянии, в котором его передали, с учетом естественного износа или в состоянии, обусловленном договором, вместе со всеми производственными в объекте неотделимыми улучшениями (с указанием произведенных улучшений).

4.6. Возврат Арендуемого помещения осуществляется на основании Акта приема-передачи, подписанного Сторонами в день фактического приема-передачи Арендуемого помещения.

4.7. При прекращении Договора Арендатор передает Арендодателю Арендуемое помещение в исправном состоянии вместе с неотделимыми улучшениями, которые были согласованны с Арендодателем.

4.8. Арендуемое помещение считается возвращенным Арендодателю, а начисление Арендной платы прекращается, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора в соответствии с законодательством и правилами, установленными в настоящем разделе.

5.2. При нарушении Арендатором срока внесения арендной платы, установленного пунктом 2.2. настоящего договора, начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3. В случае несвоевременного возврата Арендатором имущества Арендодателю, Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования имуществом после прекращения действия настоящего договора.

5.4. В случае, если в результате виновных действий Арендатора или лиц, за действия которых он несет ответственность в соответствии с законом или договором, произойдет гибель или повреждение имущества, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

5.5. Уплата санкций, установленных настоящим разделом, не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по договору.

5.6. Нежилое помещение, сданное в аренду, является муниципальной собственностью. Залог или использование помещения в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций не допускается.

**Статья 6. Порядок произведения неотделимых и отделимых улучшений.**

6.1. В случае если Арендатором планируется произвести неотделимые улучшения Арендуемого помещения, в том числе улучшения, которые повлекут изменения в первоначальной планировке Арендуемого помещения, Арендатор должен получить предварительное письменное согласие Арендодателя на проведение соответствующих работ.

Произведенные Арендатором капитальные вложения в форме неотделимых улучшений Арендуемого помещения являются его собственностью в течение срока аренды по Договору. Права на неотделимые улучшения Арендуемого помещения передаются от Арендатора Арендодателю в момент передачи Арендуемого помещения по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 3.3.17 Договора.

6.2. Представитель Арендодателя вправе участвовать в приёме выполненных работ по производству неотделимых улучшений Арендуемого помещения. В случае обнаружения Арендодателем дефектов выполненных работ, об этом делается соответствующая отметка в акте выполненных ремонтно-строительных работ по осуществлению неотделимых улучшений.

6.3. Затраты на неотделимые улучшения Арендуемого помещения, согласованные с Арендодателем и произведенные Арендатором, могут быть зачтены в счет уплаты арендной платы.

6.4. Стороны согласились, что отделимыми улучшениями Арендуемого помещения признаются установленные Арендатором перегородки, инженерные и электронные системы, устройства, декоративные элементы, которые по окончании срока действия Договора легко демонтируются без ущерба для Арендуемого помещения и/или перемещаются без демонтажа, и после отделения которых от Арендуемого помещения, ремонт либо не требуется, либо требуется только текущий ремонт.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения Арендуемого помещения являются его собственностью.

6.5. Все отделимые улучшения Арендуемого помещения по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении подлежат изъятию и вывозу силами и за счет средств Арендатора до дня возврата Арендуемого помещения Арендодателю по Акту приема-передачи, или в иной срок, согласованный с Арендодателем.

6.6. Арендатор за свой счет устанавливает приборы учета потребляемой электроэнергии и воды для Арендуемого помещения после момента передачи Арендуемого помещения Арендатору по Акту приема-передачи.

**7.Прекращение и изменение договора аренды**

7.1. При исполнении договора изменение указанных условий договора по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

7.2. Договор прекращается по истечении срока его действия.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

7.4. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.5. Договор может быть расторгнут судом по требованию Арендодателя также в следующих случаях:

7.5.1. Если Арендатор использует помещение не в соответствии с условиями договора аренды (п. 1.1 договора).

7.5.2. Если Арендатор содержит арендуемое помещение не в соответствии с действующими нормами.

7.5.3. Если Арендатор не допускает в арендуемое помещение представителей Арендодателя, балансодержателя и представителей предприятий по ремонту и обслуживанию зданий для проведения осмотров, ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий (в т.ч. и во внерабочее время).

7.5.4. В случае возникновения необходимости использования арендуемого помещения (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды) для государственных и муниципальных нужд.

7.5.5. Если Арендатор представил недостоверную информацию в приложенных к заявлению документах.

7.5.6. Если по вине Арендатора состояние арендуемого помещения ухудшено.

7.5.7. Если Арендатор не заключил договоры на электроснабжение, коммунальные услуги, вывоз мусора.

7.5.8. Если Арендатор самовольно сдает арендуемое помещение как в целом, так и частично в субаренду.

7.5.9. Если Арендатор более 2-х (двух) раз подряд не внес арендную плату и (или) не оплачивает коммунальные услуги без уважительной причины.

7.6.Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.7. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке:

7.7.1. Если переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения при заключении настоящего договора.

7.7.2. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения в установленные настоящим договором сроки;

7.7.3. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

**8. Прочие условия**

8.1.Соглашения об изменении или о расторжении договора совершаются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора  
 8.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

8.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем  **почтовой или электронной связи**.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации

8.5. По истечении срока настоящего договора «Арендатор» не имеет права на заключение договора аренды на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции».

* 1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.
  2. Приложения:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения.

**9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Арендодатель***  **Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Исаклинский**  446570, Самарская область, с. Исаклы,  ул. Куйбышевская, 75 «А»  ИНН 6369001414/636901001  л/с 941010010 УФК по Самарской области  Р/с 40204810400000000611 в ГРКЦ ГУ Банка России  г. Самара БИК 043601607  Руководитель комитета  по управлению имуществом  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Л. Британ  м.п. | * + 1. ***Арендатор***   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

Приложение

к договору аренды недвижимого имущества

№\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи нежилого помещения**

(к договору аренды муниципального имущества № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года)

с. Исаклы «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

**Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Исаклинский**, представляющий интересы муниципального образования – муниципальный район Исаклинский, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице руководителя Британ Людмилы Леонидовны, действующая на основании Положения и доверенности №1-4324 от 08.12.2015 г., с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны, заключили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду недвижимое имущество: находящееся в муниципальной собственности, именуемое далее "имущество" – Часть нежилого помещения – ангар для складирования, 1971 года постройки, площадью 300 кв. м., находящийся по адресу: Самарская область, Исаклинский район, с. Исаклы, территория бывшего комбикормового завода.

2. Техническое состояние переданного имущества – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, являющихся неотъемлемой частью договора аренды муниципального имущества от \_\_\_\_\_\_20\_\_ года № \_\_\_\_\_, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**