Проект договора лот№5

Договор N\_\_\_\_

**аренды нежилого помещения**

     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.                                                                                                                                    г. Алейск

 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края,  именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя председателя комитета по управлению муниципальным имуществом О.Н. Степанова, действующего на основании Положения о комитете и распоряжения комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города от 13.05.2011 № 77-л, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» на основании протокола от 02.08.2011№**\_\_\_\_\_\_\_** заседания комиссии по проведению конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды в отношении объектов муниципальной собственности, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду здание, общей площадью 205,4 кв.м, (далее по тексту - помещение), расположенное по адресу: г. Алейск, ул. Линейная, 76, для производственной деятельности.

1.2. Указанное здание принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город Алейск Алтайского края на основании Решения Алтайского краевого Совета народных депутатов «О разграничении государственной собственности на краевую и муниципальную» от 21.11.1991г., Решения Алейского городского Совета народных депутатов Алтайского края от 26.02.1992г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.02.2011 г. сделана запись регистрации №22-22-04/002/2011-125, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 22АВ № 595450 от 17.02.2011 г., выданного Управлением Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Кадастровый номер объекта 22:62:021309:0008:01:403:001:000063680.

1.3. Места (помещения, коридоры, лестницы и т. д.), без использования которых невозможна реализация права Арендатора по владению и пользованию арендуемым помещением, но которые не являются объектом аренды по настоящему договору, считаются местами общего пользования. Арендатор обязан оплачивать содержание мест общего пользования в размере, предусмотренном п.4.  настоящего договора.

1.3. Настоящий договор действует в течение 11 месяцев со дня его заключения и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

1.4. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи нежилого помещения.

**2. Права и обязанности Арендодателя**

2.1. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за выполнением Арендатором условий настоящего договора и принимать меры к обеспечению их надлежащего исполнения.

2.2. В случае нарушения Арендатором обязательств по настоящему договору Арендодатель вправе обратиться в суд.

2.3. Арендодатель обязан не препятствовать использованию Арендатором помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4. Контролировать выполнение Арендатором (в том числе путем осмотра здания и т.д.) условий настоящего договора.

**3. Права и обязанности Арендатора**

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору, а также принимать долевое участие в благоустройстве прилегающей территории и фасада арендуемого помещения.

 В случае принятия изменений по порядку уплаты и размеру арендной платы за помещения муниципальной собственности Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к договору и оплачивать арендную плату в соответствии с изменениями или вправе отказаться от исполнения договора, при этом в месячный срок освободить помещение, передав его по акту приема - передачи Арендодателю.

3.1.2. Проинформировать о своем нахождении в арендуемом помещении путем размещения вывески с указанием своего наименования  и режимом работы.

3.1.3. Производить за свой счет текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций внутри помещения при согласовании с  Арендодателем, поддерживать помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением.

3.1.4. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.1. настоящего договора, санитарно - техническими и противопожарными нормами.

3.1.5. Если помещение по вине Арендатора выбывает из строя (т.е. его становится невозможно использовать по назначению) ранее истечения амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю  недополученную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и при прекращении действия договора обязан возвратить помещение в надлежащем состоянии, с учетом нормального износа.

3.1.7. Не производить капитальных и иных перепланировок и (или) переоборудование арендуемого помещения без письменного разрешения Арендодателя и в установленных законом случаях. Реконструкция и иные неотделимые улучшения, производимые Арендатором, являются муниципальной собственностью. Произведенные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью;

3.1.8. Не позднее, чем за 30 календарных дней письменно сообщить Арендодателю  о предстоящем освобождении помещения по своей инициативе либо в связи с истечением срока договора.

3.1.9. При прекращении действия (расторжении) настоящего договора освободить помещение и передать его Арендодателю по акту приема - передачи в 10 - дневный срок со дня прекращения договора.

3.1.10. При смене своего местонахождения или почтового адреса, а также банковских реквизитов в 7 - дневный срок письменно уведомить Арендодателя.

3.1.11. Не передавать помещение в субаренду и право на его аренду в залог, не использовать их в качестве вклада в какие - либо организации.

3.1.12. Заключить договоры с предприятиями, оказывающими коммунальные услуги в течение 10 дней после подписания настоящего договора и исполнять их надлежащим образом.

3.1.13. Беспрепятственно допускать в арендуемое помещение в рабочее время специалистов Арендодателя и с целью контроля за соблюдением условий настоящего договора и норм, определяющих правила эксплуатации помещений и т.п.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями настоящего договора.

**4. Платежи и расчеты по договору**

4.1. Со дня получения помещения в аренду  и до освобождения помещения по акту приема - передачи Арендатор ежеквартально оплачивает арендную плату за пользование помещением и плату за использование мест общего пользования.

Исчисление и уплата НДС в бюджет производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

4.2. Платежи за текущий квартал перечисляются Арендатором до 10 числа первого месяца каждого квартала на расчетный счет, указанный в настоящем договоре. Обязанность по уплате платежей считается исполненной с момента зачисления всей суммы на  счет Арендодателя.

4.3. Арендные платежи исчисляются с \_\_\_\_\_\_августа  2011 года.

4.4. Арендная плата в расчете на срок действия договора  составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Ежеквартально – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей.

Арендатор может получить расчет платы у Арендодателя..

Предоставление расчета платежей по договору является правом, а не обязанностью Арендодателя. При перечислении платежей по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе точное назначение платежа, КБК, ОКАТО, **реквизиты договора,** сумму платы. При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

4.5. Стороны вправе изменить размер арендных платежей на основании произведенной переоценки рыночной стоимости размера арендной платы помещения, переданного по настоящему договору. Указанное изменение вносится в договор путем подписания сторонами дополнительного соглашения.

**5. Изменение, дополнение, расторжение договора**

5. 1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен либо расторгнут по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ или настоящим договором.

5.2. Арендодатель  имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор в следующих случаях:

5.2.1. Если Арендатор умышленно, либо по неосторожности ухудшает состояние помещения.

5.2.2. В случае неуплаты Арендатором платежей по настоящему договору за 2 квартала и более.

5.2.3. Если откроются обстоятельства, не соответствующие тем, которые послужили основанием для принятия решения о предоставлении нежилого помещения в аренду.

5.2.4. Если Арендатор не использует помещение  в течение 2-х месяцев подряд во время действия договора аренды и заблаговременно не предупредил письменно Арендодателя по адресу, указанному в настоящем договоре.

5.2.5. В случае государственной или общественной необходимости в арендуемом здании (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды). В этом случае письменный отказ должен быть направлен за 30 дней до расторжения договора.

5.2.6. Если Арендатор использует здание не по назначению.

5.2.7. Если Арендатор не выполняет обязанности по проведению текущего и капитального ремонта здания, обязанностей по благоустройству прилегающей территории и фасада арендуемого помещения.

5.2.8. Если Арендатор не произвел  оплату коммунальных услуг за два или более месяца подряд.

5.2.9. В случае нарушения пункта 3.1.1. настоящего договора.

При отказе Арендодателя  от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в пункте 5.2 договора, он считается расторгнутым по истечении 2-х недель с момента направления Арендатору такого отказа.

5.3. Настоящий договор считается прекращённым (расторгнутым) по истечении срока, на который помещение было сдано в аренду.

**6. Прочие условия**

6.1. Настоящий договор заключен и составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.2. Споры, возникающие при исполнении договора аренды, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Уведомления и письма, касающиеся взаимоотношений сторон по настоящему договору, направляются сторонами друг другу по адресам, указанным в договоре.

6.4. В случае изменения своего адреса или банковских реквизитов любая из сторон обязана уведомить об этом другую сторону. При неисполнении этой обязанности адреса сторон считаются прежними, вся корреспонденция, направленная по этим адресам, считается полученной.

**7. Ответственность сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7.2. При неуплате платежей по договору в установленные сроки арендатор уплачивает пени в размере 0, 5% от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

**8. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:**

Адрес: 658130, г. Алейск, ул.Сердюка, 97, тел: 22-5-12

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края.

Получатель платежей по настоящему договору: **УФК по Алтайскому краю (комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края), ИНН 2201008109, КПП 220101001 р/с № 40101810100000010001 в ГРКЦ  ГУ Банка России по Алтайскому краю г. Барнаул  БИК 040173001, ОКАТО 01403000000.**

**КБК 166 1 11 05034 04 0000 120–**Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских округов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений).

Арендатор:

Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КОР/СЧ.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:Заместитель председателя комитета   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.Н. СтепановаМ.П. |   | Арендатор:   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. |