Приложение №6 к аукционной документации

**Договор**

**аренды имущества, находящегося в муниципальной**

**собственности Олонецкого района**

**г. Олонец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**Администрация Олонецкого национального муниципального района,** в лице Главы администрации Олонецкого национального муниципального района Сергея Константиновича Прокопьева, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны согласно протоколу №\_\_ по проведению аукциона с открытой формой предложения по цене на право заключения договора аренды муниципального имущества – нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Олонец, Карла Маркса, д.10 от \_\_\_\_\_\_\_\_г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. **Арендатор** принимает в аренду на условиях, определяемых настоящим договором, по акту приема-передачи нежилое помещение общей площадью 9,4 кв.м, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Олонец, ул. Карла Маркса, д.10 (далее-Помещение).
	2. Помещение предоставляется **Арендатору** на платной основе и не обременено правами третьих лиц. У **Арендодателя** отсутствуют ограничения по сдаче помещения в аренду. Передаваемое помещение используется **Арендатором** для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Сведения о Помещении, передаваемом во временное владение и пользование (в аренду), предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Помещения в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

1.4. Передача в аренду Помещения не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Помещения Арендатором.

1. **Права и обязанности сторон**
	1. **Арендодатель обязуется:**

2.1.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Помещения в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

2.1.3. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Помещению, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Помещению ущерба.

2.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

2.1.5. Не допускать освобождения Арендатором Помещения без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 2.1.6, 2.3.14 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

2.1.6. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Помещение, указанное в п. 1.1. Договора, по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Помещения на момент его передачи Арендодателю.

**2.2. Арендодатель вправе:**

2.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Помещением в соответствии с условиями Договора.

2.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Помещения в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

**2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Использовать Помещение в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, а также в соответствии с условиями и результатами аукциона.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором или уведомлением Арендодателя.

2.3.3. Возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями Договора.

2.3.4. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Помещению ущерба.

2.3.5. Соблюдать в Помещении требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в Помещении и правила содержания таких Помещений.

2.3.6. Обеспечивать сохранность Помещения и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.3.7. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Помещения без предварительного письменного согласования Арендодателя.

2.3.8. Сдавать Помещения в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.9. В случаях, установленных пунктом 2.3.7. Договора:

1) обеспечить соблюдение требований, предусмотренных условиями Договора, по содержанию и сохранению Помещений, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности;

2) направлять Арендодателю подлинные экземпляры договоров, а также дополнительных соглашений к ним, в течение пяти дней с момента их вступления в силу.

2.3.10. Не передавать право временного владения и пользования (аренды) Помещением в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.

2.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.3.11. В течение 30 дней с даты подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Помещения, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить договор страхования Помещения на срок, предусмотренный Договором, и представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис (Договор страхования имущества).

2.3.12. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Помещения на момент его передачи Арендодателю.

2.3.13. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.5.2 Договора.

2.3.14. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора.

2.3.15. До 30 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу Договор, перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, арендную плату, в размере, установленном пунктом 4.1 Договора или уведомлением Арендодателя, за все время фактического пользования Помещением с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с п. 1.3 Договора, и до момента вступления в силу Договора.

2.3.16. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в течение трех месяцев с момента его подписания.

**2.4. Арендатор вправе:**

2.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Помещения в аренду в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Помещения в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

2.4.2. Беспрепятственно использовать Помещение в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, в течение срока аренды, установленного Договором.

1. **Порядок возврата имущества Арендодателю**

3.1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 2.1.6, 2.3.14 Договора, Арендатор обязан:

3.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

3.1.2. Освободить Помещение и подготовить его к передаче Арендодателю не позднее дня окончания срока аренды.

1. **Платежи и расчеты по договору**
	1. В соответствии с результатами аукциона годовая сумма арендной платы за пользование имуществом, указанным в п.1 Договора, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_** **руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей),** (**без учета НДС**). Оплата арендных платежей производится ежемесячно до 20 числа следующего за отчетным.
	2. Арендатор выплачивает Арендодателю **арендную плату, в размере \_\_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), (без учета НДС)** на основании счета-фактуры и акта об оказании услуг и перечисляется на расчетный счет: Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Администрация Олонецкого национального муниципального района), р/сч. 40101810600000010006 Банк: отделение – НБ Республика Карелия, г. Петрозаводск; ИНН 1014002151; КПП 101401001; БИК 048602001; КБК 914 111 05075 05 0000 120; ОКТМО 86630000.

**Оплата налога на добавленную стоимость производится Арендатором самостоятельно, одновременно с оплатой арендной платы (см. п.3, ст.161 Налогового Кодекса РФ)**

Арендная плата за пользование Помещением, установленная настоящим договором аренды, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором данное помещение расположено.

Обязательство по оплате арендной платы, установленной пунктом 4.1 Договора или уведомлением Арендодателя, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Помещения, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Помещения, оформленного соответствующим Актом приема-передачи, в соответствии с пунктами 2.1.6 и 2.3.14 Договора.

4.3. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя и в доходах бюджета не учитывается.

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

4.4. Размер арендной платы, установленной пунктом 4.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.

4.4.1. Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе "О федеральном бюджете".

4.4.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

4.4.3. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

4.5. Арендатор поддерживает в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к Помещению внутренней территории двора строения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме, несет расходы по коммунальным услугам по подаче электроэнергии, тепловой энергии, холодной воды, водоотведению, уборки, вывозу твердых бытовых отходов в размере ежемесячного платежа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. на основании счета-фактуры и акта об оказании услуг и перечисляется на расчетный счет: Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Администрация Олонецкого национального муниципального района), р/сч. 40101810600000010006 Банк: отделение – НБ Республика Карелия, г. Петрозаводск; ИНН 1014002151; КПП 101401001; БИК 048602001; КБК 914 113 02065 05 0000 130.

4.6. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Помещения, указанного в п.1 Договора.

**5. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

5.1. Ответственность Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 2.3.2 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, пени в размере 0,7% от неоплаченной суммы арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя за каждый день неоплаты после срока, предусмотренного пунктом 4.1 Договора или уведомлением Арендодателя.

5.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 2.3.6 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя указанный в пункте 4.2 Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

5.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 2.3.7 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 4.2 Договора, штраф в размере четырехкратной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

5.2.4. В случае досрочного освобождения Арендатором Помещения, указанного в п.1 Договора, до прекращения в установленном порядке действия Договора Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 4.2 Договора, арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

5.2.5. В случае нарушения срока возврата Помещения, предусмотренного пунктом 2.3.11 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, стоимость арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.

5.3. Если Помещение становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Помещение стало непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного Договором.

5.4. За нанесение ущерба Помещению, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

5.5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

1. **Порядок изменения, досрочного расторжения Договора**

6.1. Изменение условий Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктами 6.3, 6.4 и 6.5 Договора, и его досрочное расторжение, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.3. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.10, 3.3.11 Договора.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

6.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в следующих случаях:

6.5.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 2.3.1, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9, 2.3.15, 2.3.16 и 4.4.3 Договора.

6.5.2. Если собственником Помещения, указанного в пункте 1.1 Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для муниципальных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за три месяца.

6.6. Досрочное расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 6.5.1 – 6.5.2 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по Договору.

6.7. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным пунктом 6.5 Договора, составляется Арендодателем в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью Договора.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**8. Прочие условия**

8.1. Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора.

8.2. Стоимость неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

8.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или хозяйственного ведения/оперативного управления на Помещение к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

8.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или нормативных правовых актов Российской Федерации.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

1. **Реквизиты сторон:**

*Арендодатель Арендатор*

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Олонецкого национального муниципального района |  |
| 186000, РК, г.Олонец, ул.Св.дивизий,1 |  |
| р/сч. 40302810786023000017, в отделение – НБ Республика Карелия, г. Петрозаводск |  |
| л/с (доходный) 04063009670 |  |
| ИНН/КПП 1014002151/101401001 |  |
| ОКПО 04047665 |  |
| ОКОНХ 97600 |  |
| БИК 048602001 |  |
| Глава администрации Олонецкого национального муниципального района |  |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.К. Прокопьев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Приложение № 1 к договору аренды

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

**АКТ**

**приема-передачи муниципального имущества**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

г. Олонец

1. В соответствии с договором № \_\_\_ аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности Олонецкого района от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года. Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает нежилое помещение, общей площадью 10,9 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Олонец, ул. Карла Маркса, д.10.

Арендатор подтверждает получение ключей от Арендодателя и с сегодняшнего дня принимает на себя полную ответственность за муниципальное имущество, как изложено в договоре аренды.

2. Характеристика помещения:

Нежилое помещение, общей площадью 9,4 кв.м., расположенное в жилом многоквартирном доме по адресу: Республика Карелия, г. Олонец, ул. Карла Маркса, д.10.

Отделка внутренняя – оштукатурено, оклеено обоями, состояние удовлетворительное. Полы - линолеум. Наличие окон - имеется; состояние оконных и дверных блоков - имеются, состояние удовлетворительное.

3. Наличие и техническое состояние инженерных сетей и систем:

Электроснабжение - имеется, состояние удовлетворительное; канализация – имеется, состояние удовлетворительное; отопление - централизованное, состояние системы удовлетворительное; горячее водоснабжение - отсутствует; принудительная вентиляция – отсутствует.

Общее состояние помещения характеризуется как удовлетворительное.

**Имущество сдал: Имущество принял:**

Глава администрации Олонецкого

национального муниципального района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.К. Прокопьев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_

м.п. м.п.