Приложение 3

к аукционной документации

**Проект Договора**

**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 №\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_2019г. по проведению аукциона с открытой формой предложения по цене на право заключения договора аренды муниципального имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

**Арендатор** принимает в аренду на условиях, определяемых настоящим договором, по акту приема-передачи нежилое здание (баня, прачечная), общей площадью 596,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, г.Олонец, ул. 30-летия Победы, д.5а. (далее-Помещение).

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 осуществления банно-прачечных услуг.

1. **Права сторон**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Требовать досрочного расторжения договора по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом и договором.

2.1.2. Доступа в помещение в целях контроля за его использованием и состоянием.

**2.2. Арендатор имеет право:**

2.2.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, если это не влечет за собой изменения несущих конструкций здания или перепланировки помещения.

2.2.2. Досрочно расторгать договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом и настоящим договором.

* + 1. Сдавать помещение частично или полностью в субаренду.
1. **Обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Не позднее дня подписания настоящего договора передать **Арендатору** соответствующее помещение по акту приема-передачи с осмотром на месте.

3.1.2. Осуществлять контроль за исполнением **Арендатором** обязательств по настоящему договору.

3.1.3. В месячный срок рассматривать обращения **Арендатора** по вопросам проведения капитального ремонта или реконструкции помещения, изменения профиля его использования.

**3.2. Арендатор обязуется:**

* + 1. Не позднее дня подписания настоящего договора принять арендуемое помещение по акту приема-передачи.
		2. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, оговоренному в п.1 договора, и своевременно вносить за него арендную плату.
		3. Содержать арендуемое помещение в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию.
		4. Обеспечивать в случаях необходимости беспрепятственный доступ работникам аварийных служб, полномочным представителям **Арендодателя** в арендуемое помещение.
		5. Не производить реконструкции, перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без письменного разрешения **Арендодателя**.
		6. При изменении профиля использования помещения получить согласие **Арендодателя** на внесение изменений в договор аренды и заключение о необходимости проведения реконструкции арендуемого помещения.
		7. В случае необходимости производить за свой счет устройство (реконструкцию) входа в арендуемое помещение.
		8. Содержать, обеспечивать сохранность, производить текущий и капитальный ремонт арендуемого помещения за счет собственных средств. Объем и сроки проведения ремонтных работ капитального характера или реконструкции помещения, а так же возможность их зачета в счет арендной платы определяются дополнительным соглашением к настоящему договору согласно Порядку владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района, утвержденному Решением Совета Олонецкого национального муниципального района от 25.01.2017г. №2. По окончании ремонтно-строительных работ все неотделимые улучшения, произведенные **Арендатором** в арендуемом помещении, становятся собственностью **Арендодателя.**
		9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.
		10. При прекращении договора в трехдневный срок передать **Арендодателю** по акту приема-передачи арендуемое помещение в технически исправном состоянии.
	1. **Арендатор не имеет право:**
		1. Передавать помещение другому юридическому лицу при реорганизации, осуществляемой путем разделения или выделения.
1. **Платежи и расчеты по договору**
	1. 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. Арендатор выплачивает Арендодателю ежемесячную арендную плату (без учета НДС) ежемесячно до 20 числа текущего месяца на основании счета-фактуры и акта об оказании услуг.

**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 нежилым помещением, установленная настоящим договором аренды, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором данное помещение расположено.

* 1. Корректировка (изменение) арендной платы производится:

- в одностороннем порядке без согласования с **Арендатором,** но не чаще одного раза в год;

- в случаях изменения уровня инфляции и иных показателей, влияющих на изменение цены аренды.

Уведомление о предстоящей корректировке (изменении) арендной платы направляется Арендодателем за 14 дней до внесения изменений в расчет арендной платы. Расчет величины арендной платы при этом высылается в адрес **Арендатора.**

* 1. При несвоевременном внесении арендной платы, установленной настоящим договором, с Арендатора взимаются пени из расчета 0,1% от внесенной суммы за каждый день просрочки платежа. Просрочка исчисляется, начиная со следующего за сроком платежа дня.

**5. Ответственность сторон за нарушения условий договора.**

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим договором. Виновная сторона возмещает другой стороне причиненные ею убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора.
	2. Если помещение, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине **Арендатора**, то последний возмещает **Арендодателю** причитающуюся за период до истечения срока настоящего договора арендную плату, а также компенсирует ему понесенный ущерб.
	3. В случае ухудшения первоначального состояния переданного в аренду помещения на момент их возвращения по окончании срока действия настоящего договора, **Арендатор** возмещает **Арендодателю** нанесенный им ущерб.
	4. Неисполнение или ненадлежащее исполнение по настоящему договору фиксируется двухсторонним актом, составленным на момент выявления этих нарушений.

 **6. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора**

* 1. Изменение условий настоящего договора (за исключением п.4.1-4.3.) допускается только по обоюдному соглашению сторон. Предполагаемые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
	2. **Арендодатель** имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, предупредив **Арендатора** за месяц письменно в случаях:
		1. Умышленного ухудшения состояния арендуемого имущества по вине **Арендатора**.
		2. Невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного срока проведения платежа, независимо от суммы.
		3. Невыполнения либо ненадлежащего выполнения в течение 2-х месяцев подряд п.7.1. Договора.
		4. Передачи арендуемого помещения третьим лицам без письменного согласования **Арендодателя**. При этом **Арендатор** обязуется освободить арендуемое помещение в 3-хдневный срок с момента уведомления арендатора о расторжении настоящего договора. Расторжение договора не освобождает **Арендатора** от обязательств по погашению задолженности по арендной плате.
	3. Действие договора аренды может быть прекращено по решению Администрации Олонецкого национального муниципального района или решением районного Совета - представительного органа местного самоуправления Олонецкого района в случаях стихийных бедствий, крупных аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, с возвратом **Арендатору** уже внесенной арендной платы за неиспользованный срок аренды.
	4. Все споры, возникающие по исполнению данного договора аренды, в досудебном порядке решаются путем направления претензий или требования об исполнении условий соглашения к другой стороне, а при не достижении договоренности – в суде общей юрисдикции, либо в Арбитражном Суде РК.
1. **Особые условия**

7.1. Арендатор обязуется не позднее семи дней с момента подписания настоящего договора, заключить с коммунальными службами договор на предоставление коммунальных услуг (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) и техническое обслуживание арендуемого помещения, договор на техническое обслуживание, санитарное содержание территорий, прилегающих к арендуемому помещению и участие в общих расходах по ремонту и содержанию, своевременно вносить предусмотренные вышеуказанными договорами платежи.

7.2. В случае неисполнения данного обязательства наступает ответственность, предусмотренная п.5.1. настоящего договора, вследствие чего Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор.

1. **Приложения к договору**

Ниже перечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение №1: Акт приема-передачи имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**9.** Срок настоящего договора устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. и действует сроком на 25 лет.

**10.**Об изменении юридического или почтового адресов, расчетного счета в банке, смене руководителя стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме в недельный срок.

**11**. Настоящий договор составлен в трех экземплярах – по одному для каждой из сторон, для органа государственной регистрации.

1. **Реквизиты сторон:**

*Арендодатель Арендатор*

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Олонецкого национального муниципального района |  |
| 186000, РК, г.Олонец, ул.Св.дивизий,1 |  |
| р/сч. 40101810600000010006, Отделение – НБ Республика Карелия, г. Петрозаводск, БИК 048602001 |  |
| л/с (доходный) 04063009670 |  |
| ИНН/КПП 1014002151/101401001 |  |
| ОКПО 04047665 |  |
| ОКОНХ 97600 |  |
| 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 здание (баня, прачечная), общей площадью 596,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, г.Олонец, ул. 30-летия Победы, д.5а.

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 здания:

Литера 1. Баня. Год постройки - 1959. Фундамент – бутовый ленточный. Стены – кирпичные, оштукатурены, окрашены. Перекрытия чердачные – железобетонные. Крыша-шифер. Полы – дощатые, керамическая плитка. Окна – двойные-створные. Двери – филенчатые. Внутренняя отделка – оштукатурено, побелено. Отопление – от собственной котельной. Водопровод – трубы стальные. Канализация – трубы чугунные. Электроосвещение – скрытая проводка.

Литера 1а. Пристройка. Год постройки - 1964. Фундамент – бутовый ленточный. Стены – кирпичные, оштукатурены, окрашены. Перекрытия чердачные - железобетонные. Крыша – шифер. Полы – дощатые, бетонные. Окна – двойные-створные. Двери – филенчатые. Внутренняя отделка – оштукатурено, побелено. Отопление – от собственной котельной. Водопровод – трубы стальные. Канализация - трубы чугунные. Электроосвещение – проводка скрытая.

Литера 1б. Пристройка. Год постройки – 1959. Фундамент – бутовый ленточный. Стены – кирпичные, оштукатурены, окрашены. Перекрытия чердачные - железобетонные. Крыша – шифер. Полы – дощатые, бетонные. Окна – двойные-створные. Двери – филенчатые. Внутренняя отделка – оштукатурено, побелено. Отопление – от собственной котельной. Водопровод – трубы стальные. Канализация - трубы чугунные. Электроосвещение – проводка скрытая.

Год ввода – 1990. Отделка внутренняя – простая. Полы - бетонные. Проемы оконные – двойное остекление, часть отсутствует, заколочены. Перекрытия – сборные железобетонные плиты. 3. Наличие и техническое состояние инженерных сетей и систем:

Электроснабжение – скрытая проводка, не функционирует. Вентиляция – проточно-вытяжная. Водоснабжение, канализация – трубы стальные, не функционирует. Отопление – автономное.

Общее состояние здания характеризуется как неудовлетворительное.

**Имущество сдал: Имущество принял:**

Глава администрации Олонецкого

национального муниципального района

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

м.п. м.п.