Приложение 2

к аукционной документации

**Проект Договора**

**аренды имущества, находящегося в муниципальной**

**собственности Олонецкого района**

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

**Администрация Олонецкого национального муниципального района,** в лице Главы Олонецкого национального муниципального района Мурого Вадима Николаевича, 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\_\_\_\_\_\_\_2023 по проведению открытого аукциона для субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", на право заключения договора аренды в виде ежемесячной арендной платы за муниципальное имущество Олонецкого национального муниципального района, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

**Арендатор** принимает в аренду на условиях, определяемых настоящим договором, по акту приема-передачи (Приложение № 1), имущественный комплекс, который включает в себя:

- здание котельной, кадастровый номер 10:14:0040101:132, общей площадью 142,9 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Олонецкий район, д. Коткозеро, ул. Олонецкая, д.б/н.,

- здание морга, кадастровый номер 10:14:0000000:1003, общей площадью 23,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Олонецкий район, д. Коткозеро, ул. Олонецкая, д.б/н, (далее - Здания).

Здания предоставляются **Арендатору** на платной основе и не обременено правами третьих лиц. У **Арендодателя** отсутствуют ограничения по сдаче Зданий в аренду. Передаваемые здания используются **Арендатором** для осуществления коммерческой деятельности.

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 здания в целях контроля за их использованием и состоянием.

**2.2. Арендатор имеет право:**

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

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

* + 1. Сдавать здания частично или полностью в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

1. **Обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Не позднее дня подписания настоящего договора передать **Арендатору** соответствующие здания 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 зданий, изменения профиля его использования.

**3.2. Арендатор обязуется:**

* + 1. Не позднее дня подписания настоящего договора принять арендуемое здания по акту приема-передачи.
    2. Использовать здания исключительно по прямому назначению, оговоренному в п.1 договора, и своевременно вносить за них арендную плату.
    3. Содержать арендуемые здания 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 арендуемые здания.
    5. Не производить реконструкции, перепланировок и переоборудования арендуемых зданий без письменного разрешения **Арендодателя**.
    6. При изменении профиля использования зданий получить согласие **Арендодателя** на внесение изменений в договор аренды и заключение о необходимости проведения реконструкции арендуемых зданий.
    7. В случае необходимости производить за свой счет устройство (реконструкцию) входа в арендуемые здания.
    8. Содержать, обеспечивать сохранность, производить текущий и капитальный ремонт арендуемых зданий за счет собственных средств. Объем и сроки проведения ремонтных работ капитального характера или реконструкции зданий, 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 арендуемых зданиях, 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 арендуемые здания в технически исправном состоянии.
  1. **Арендатор не имеет право:**
     1. Передавать здания 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 05035 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 зданий, установленная настоящим договором аренды, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором данные здания расположены.

* 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.

1. **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 здания, сданные в аренду, выбывают 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 переданных в аренду зданий 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.
2. **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.4.1, п.7.1. Договора.
      4. Передачи арендуемого здания третьим лицам без письменного согласования **Арендодателя**. При этом **Арендатор** обязуется освободить арендуемые здания 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.
3. **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 арендуемых зданий, договор на техническое обслуживание, санитарное содержание территорий, прилегающих к арендуемым зданиям и 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 10 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 |  |
| юридический и почтовый адрес: ул. Свирских дивизий, г. Олонец, РК, 186000  тел.8 (81436) 4-11-07 |  |
| р/с 40101810600000010006 в Отделение - НБ Республики Карелия Банка России  г. Петрозаводск БИК 048602001 |  |
| л/с (доходный) 04063009670) |  |
| ИНН/КПП 1014002151/101401001 |  |
| ОКПО 04047665 |  |
| ОГРН 1021001027629 |  |
| Глава Олонецкого национального муниципального района |  |

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 имущественный комплекс, который включает в себя:

- здание котельной, кадастровый номер 10:14:0040101:132, общей площадью 142,9 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Олонецкий район, д. Коткозеро, ул. Олонецкая, д.б/н.,

- здание морга, кадастровый номер 10:14:0000000:1003, общей площадью 23,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Олонецкий район, д. Коткозеро, ул. Олонецкая, д.б/н.

1. 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 котельной.

Год постройки – 1970. Одноэтажное нежилое здание.

Фундамент: бутовый ленточный – состояние удовлетворительное.

Стены: кирпичные – состояние неудовлетворительное.

Перекрытия: деревянные – состояние неудовлетворительное.

Крыша: шифер – состояние неудовлетворительное.

Полы: бетонные – состояние неудовлетворительное.

Оконные проемы: двойное остекление – состояние неудовлетворительное.

Дверные проемы: щитовые – состояние неудовлетворительное.

Внутренняя отделка - оштукатурено.

Инженерные коммуникации отключены:

Отопление: от собственного котла;

Электроосвещение: открытая проводка.

Общее состояние здания характеризуется как неудовлетворительное.

1. Характеристика здания морга.

Год постройки – 1964. Одноэтажное нежилое здание.

Фундамент: бутовый ленточный – состояние неудовлетворительное.

Стены: бревенчатые – состояние неудовлетворительное.

Перекрытия: деревянные – состояние неудовлетворительное.

Крыша: дощатая – состояние неудовлетворительное.

Полы: дощатые – состояние неудовлетворительное.

Оконные проемы: двойное остекление – отсутствуют.

Дверные проемы: отсутствуют.

Инженерные коммуникации отсутствуют.

Общее состояние здания характеризуется как неудовлетворительное.

**Имущество сдал: Имущество принял:**

Глава Олонецкого национального

муниципального района

м.п. м.п.