Приложение № 2

к документации об

организации

и проведении аукциона

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**аренды нежилого здания**

г. Похвистнево «\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице руководителя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Похвистневский,

действующего на основании Положения, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование предприятия, организации, Ф.И.О. физического лица)

именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О. полностью, паспортные данные,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(устава, прав по должности, доверенности и др.)

с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. На основании протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 № \_\_\_\_\_ Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (в аренду) объект нежилого фонда – здание библиотеки (далее-имущество), кадастровый номер 63:07:000000:0000(0)//2:0000524:ББ1//1032:00:0006:053:0:0, общая площадь 188,70 кв.м, адрес объекта: Самарская область, г. Похвистнево, ул. Комсомольская, д. 53, свидетельство о государственной регистрации от 11.09.2002 серии 63-АА № 604364, именуемое в дальнейшем имущество, сдаваемое в аренду свободно от прав третьих лиц.

1.2 Имущество, сданное в аренду, является собственностью муниципального образования Похвистневский район Самарской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АА № 604364 выданным 11.09.2002 года.

1.3. Перечень передаваемого имущества, его характеристика, оформляется актом приема-передачи, который подписывается сторонами и является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1 к договору).

1.4 Сдача Имущества в аренду не влечет права собственности на него. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.5 Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами, с даты подписания акта приема-передачи имущества.

1.6. Обязанности Арендатора по уплате арендной платы, содержанию Имущества и другие вытекающие из Договора обязанности возникают у Арендатора с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сдача Имущества в аренду не влечет за собой передачу прав собственности на него.

1.7. Продукция или иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с настоящим Договором, является его собственностью.

1.8. Произведенные Арендатором улучшения Имущества как отделимые, так и неотделимые являются собственностью Арендодателя. При этом Арендатор не имеет права на возмещение стоимости этих улучшений.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок аренды устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2016 года по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года вступает в силу с даты его государственной регистрации прав в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области при этом срок осуществления данной регистрации не должен превышать 2 месяца с момента подписания Договора. Договор не прошедший государственную регистрацию считается не заключенным.

2.3. Договор аренды, может быть, расторгнут досрочно по соглашению сторон.

2.4.Расторжение договора не освобождает стороны от ответственности за неисполнение обязательств по договору.

2.5. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения договора, письменно уведомив об этом другую сторону за один месяц. При этом договор считается расторгнутым с даты, указанной в таком уведомлении, но не позднее чем через месяц с момента его получения.

2.6. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено сторонами в суде только после получения отказа одной из сторон на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в месячный срок.

2.7. По окончании срока действия договора, установленного пунктом 2.1, Арендатор обязан вернуть Арендодателю нежилое помещение в порядке, определенном пунктом 4.1.12 договора.

**3. Порядок передачи недвижимого имущества арендатору**

3.1.Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи.

3.2. Имущество считается переданным с даты, указанной в акте приема-передачи.

3.3. Уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи рассматривается как отказ Арендатора от заключения договора. При отсутствии акта приема-передачи договор аренды считается незаключенным.

3.4. Сдача арендуемого имущества не влечет за собой передачу арендатору прав собственности на арендуемое помещение.

**4. Обязанности сторон**

**4.1. Арендатор обязан:**

4.1.1. Нести расходы на содержание арендуемого недвижимого имущества, поддерживать его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет, текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций арендуемого недвижимого имущества.

Арендатор берет на себя обязательство по производству капитального ремонта арендуемого имущества, за свой счет.

4.1.3. Оплачивать эксплуатационные, коммунальные и административно – хозяйственные услуги в соответствии с условиями договоров на оплату услуг.

4.1.4. Обеспечить текущее содержание прилегающей к помещению территории в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами.

4.1.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендованному нежилому помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта. Восстановление поврежденного имущества осуществляется в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.6. Вносить арендную плату за пользование недвижимым имуществом в установленном договором размере и сроки.

4.1.7. После получения письменного уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, принять данный расчет арендной платы и производить оплату за арендуемый объект в новом размере с даты, указанной в уведомлении.

4.1.8. За свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные и другие требования, предъявляемые к его деятельности в нежилом помещении.

4.1.9. Предоставлять полное и безоговорочное право служащим Арендодателя или другим уполномоченным лицам в любое время проверять состояние нежилого здания и его использование по назначению.

4.1.10. Не позднее 3-х дней с момента прекращения действия настоящего договора или при его досрочном расторжении вернуть Арендодателю нежилое здание по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа, и передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом здании перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность здания и неотделимые без вреда для конструкции.

4.1.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду нежилого помещения в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.1.12. При заключении Договора на срок один год и более провести его государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. Нести расходы по проведению государственной регистрации договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Не позднее пяти дней после подписания настоящего договора предоставить Арендатору нежилое здание, указанное в пункте 1.1, по акту приема-передачи (Приложение № 1).

4.2.2. Согласовывать с Арендатором производство перепланировки и переоборудования нежилого здания, вызванные потребностями Арендатора.

4.2.3. В случае отчуждения нежилого здания информировать об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до совершения сделки.

**5. Ответственность сторон**

5.1. В случае невнесения или задержки Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, Арендодатель начисляет пени за каждый день просрочки в размере 0,5 % от суммы задолженности.

Пени оплачиваются в 10-дневный срок после их предъявления.

5.2. Если арендуемое нежилое здание или находящееся в нем оборудование в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или ухудшиться его состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет своих средств или возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

5.3. Если нежилое здание, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную плату в бюджет, и убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Если Арендатор пользуется нежилым зданием не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением помещения, Арендодатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

5.5. Арендатор несет риск случайной гибели (повреждения) нежилого здания.

5.6. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору или устранения нарушений.

5.7. Арендатор несет ответственность за противопожарное состояние арендуемого нежилого здания.

5.8. В случае не целевого использования арендуемого помещения или передачи его Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

5.9. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать от Арендатора надлежащего исполнения им обязательств по настоящему договору, в том числе взыскивать штрафы, пени, задолженность по арендной плате и убытки.

**6.Арендная плата и порядок расчетов**

6.1. Цена договора (цена лота) определяется по результатам состоявшегося аукциона на право заключения настоящего договора.

6.2. Арендная плата за имущество составляет:

годовая: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. без учета НДС

арендная плата в месяц: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. без учета НДС

НДС (в месяц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

6.2. Арендная плата без учета НДС перечисляется по реквизитам:

ИНН/КПП 6379003040/635701001, УФК по Самарской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Похвистневский) **р/с** 40101810200000010001 в Отделении Самара г.Самара

**БИК** 043601001, **КБК** 90211105035050000120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений)»

ОКТМО 36634000

НДС перечисляется по реквизитам:

ИНН/КПП 6372010000/637201001

УФК по Самарской области (Межрайонная ИФНС России № 14 по Самарской области) **р/с** 40101810200000010001 в Отделении Самара г. Самара

**БИК** 043601001, **КБК** 18210301000011000110

ОКТМО 36634440

В случае если будут установлены иные реквизиты для перечисления арендной платы, (о чём Арендодатель должен направить Арендатору соответствующее уведомление), Арендатор обязан принять новые реквизиты к исполнению без заключения дополнительного соглашения к Договору.

По настоящему договору Арендатор является налоговым агентом, самостоятельно перечисляет в установленном действующем законодательством РФ порядке налог на добавленную стоимость, отдельным поручением.

6.3.Оплата аренды производится Арендатором ежемесячно до 15 числа текущего месяца.

6.4.Пеня за невнесение ежемесячных арендных платежей исчисляется, начиная с 16 числа текущего месяца.

6.5. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в сторону увеличения, в связи с изменением показателей, влияющих на размер арендной платы, в том числе в случае изменения индекса потребительских цен. В этом случае Арендодатель не позднее, чем за 30 дней, письменно уведомляет Арендатора с приложением нового расчета размера арендной платы.

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

6.6. Арендная плата по настоящему договору начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи нежилого помещения.

6.7. Суммы, поступающие в счет арендной платы по настоящему договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на уплату пени за просрочку внесения арендной платы;

2) на погашение задолженности по арендной плате;

3) на погашение текущей арендной платы.

6.8. Оплата услуг, эксплуатационных, коммунальных и административно- хозяйственных затрат по содержанию имущества не включается в установленную настоящим Договором сумму арендной платы

6.9. Не использование Арендатором недвижимого имущества, после принятия имущества по акту приёма-передачи, не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

**7. Порядок передачи нежилого помещения в субаренду**

7.1. Арендатор вправе с письменного разрешения Арендодателя передавать арендуемое здание в субаренду, в порядке, установленном действующим законодательством. В случае сдачи нежилого здания в субаренду, ответственность по настоящему договору перед Арендодателем несет Арендатор.

7.2. Обязательным условием разрешения на передачу части арендуемого нежилого помещения в субаренду является отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате.

7.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

7.5. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

**8. Разрешение споров**

8.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров стороны обращаются в Арбитражный суд Самарской области.

При направлении сторонами друг другу претензий срок их рассмотрения устанавливается равным десяти дням со дня получения претензии.

8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Иные условия**

9.1. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества после прекращения действия настоящего договора возмещению Арендатору не подлежит.

9.2. Расходы Арендатора на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию и содержание арендуемого здания не являются основанием для снижения арендной платы.

9.3. Арендатор в соответствии со статьей 652 ГК Российской Федерации имеет право пользования земельным участком, на котором расположено арендованное имущество, в той мере, в которой это необходимо для использования арендуемого недвижимого имущества в соответствии с его назначением.

9.4. Техническое состояние недвижимого имущества, права на которые передаются по договору, на момент окончания срока договора должно соответствовать состоянию не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа

**10. Заключительные положения**

10.1. При изменении адреса стороны обязуются извещать друг друга в 10-дневный срок. В противном случае сообщения, переданные по последнему известному адресу, считаются переданными надлежащим образом.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

«Арендодатель» «Арендатор»:

Комитет по управлению муниципальным

имуществом Администрации

муниципального района Похвистневский

Самарской области

446450, г.Похвистнево, ул.Ленинградская, д. 9

Эл. Почта: pohr\_kumi@mail/ru

ИНН 6379003040 КПП 635701001

УФК по Самарской области

(Комитет по управлению муниципальным

имуществом Администрации

муниципального района Похвистневский)

р/с 40101810200000010001

в Отделении Самара г.Самара

БИК043601001

ОКТМО 36634000

Руководитель Комитета

по управлению муниципальным имуществом

Администрации муниципального района Похвистневский

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Митрофанов

М.П.

### Приложение № 1

к договору аренды

нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_

# А К Т

**приёма-передачи в аренду**

**нежилого здания**

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Похвистневский, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Митрофанова Владимира Петровича действующего на основании Положения, передаёт, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает объект нежилого фонда - здание библиотеки кадастровый номер 63:07:000000:0000(0)//2:0000524:ББ1//1032:00:0006:053:0:0, общая площадь 188,70 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г. Похвистнево, ул. Комсомольская, д. 53

Передал: Принял:

Арендодатель Арендатор:

Комитет по управлению

муниципальным имуществом

Администрации муниципального

района Похвистневский

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Митрофанов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_