ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к постановлению администрации

муниципального образования

город Краснодар

от \_\_12.04.2013\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_2621\_\_\_

ДОГОВОР

аренды муниципального имущества

(нежилого помещения, здания, сооружения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуем\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор принять во временное владение и пользование за плату муниципальное имущество (нежилое помещение, здание, сооружение), именуемое далее «Имущество», общей площадью \_\_\_\_кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_, лит. \_\_\_\_, помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (по техническому паспорту от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, который хранится у Арендодателя весь срок действия договора), для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Приказ Арендодателя от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ .

Рыночная стоимость Имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

2. Срок действия договора

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Договор, заключённый на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации.

В случае продления договора на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора

за один месяц.

2.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение условий договора.

3. Порядок передачи Имущества

3.1. Передача Имущества, указанного в разделе 1 настоящего договора, производится не позднее 10 дней с момента подписания договора, что оформляется актом приёма-передачи, который подписывается сторонами.

Помещения, являющиеся местами общего пользования, считаются переданными с момента подписания сторонами акта приёма-передачи Имущества, указанного в разделе 1 настоящего договора.

3.2. Акт приёма-передачи оформляется в виде приложения № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

4. Платежи и расчёты по договору

4.1. За указанное в разделе 1 настоящего договора Имущество Арендатор оплачивает арендную плату согласно отчёту об оценке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, сумма ежемесячной арендной платы по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

При использовании Арендатором указанного в разделе 1 настоящего договора имущества Арендатор использует помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющиеся местами общего пользования. Плата за использование данного Имущества определяется по результатам его рыночной стоимости, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель может изменить не чаще одного раза в год в сторону увеличения размер арендной платы, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, направив арендатору соответствующее дополнительное соглашение.

4.3. Стороны пришли к соглашению, что условия заключённого договора в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в пункте 2.1 настоящего договора.

4.4. НДС Арендатор оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.5. Оплата производится за каждый месяц вперёд, с оплатой до 10-го числа текущего месяца.

4.6. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и хозяйственных услуг не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы. Арендатор оплачивает эксплуатационные и коммунальные услуги на счет соответствующей обслуживающей организации в соответствии с заключенными договорами. <\*>.

4.7. Арендная плата, установленная в пункте 4.1 настоящего договора, не включает в себя плату за пользование земельным участком. Плата за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое Имущество, и за прилегающий к нему земельный участок определяется исходя из фактического размера переданного Арендатору имущества и оплачивается последним в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в год. (Арендная плата рассчитывается в соответствии с порядком определения размера арендной платы за землю, установленным муниципальным правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления.) Платежи за пользование земельным участком перечисляются ежеквартально, равными долями на р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по коду бюджетной классификации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь земельного участка | Ставка платы за землю | Сумма платы за землю |
| 8 | 9 | 10 |
|  |  |  |

4.8. При оплате земельного участка в платёжном документе указывается десятизначный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и номер настоящего договора.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору Имущество, указанное в разделе 1 настоящего договора, по акту приёма-передачи.

5.1.2. Своевременно производить перерасчёт арендной платы при изменении размера арендной платы в сторону увеличения.

5.1.3. Заключить с Арендатором дополнительное соглашение к договору в случае изменения арендной платы.

5.1.4. Осуществлять контроль соблюдения условий договора.

5.1.5. Осуществлять учет и контроль хранения договора.

5.2. Права Арендодателя:

<\*> Примечание: данный пункт не применяется к отношениям по временному владению и пользованию или по временному пользованию муниципальными образовательными учреждениями муниципального образования город Краснодар нежилыми помещениями, переданными им в аренду другими муниципальными образовательными учреждениями муниципального образования город Краснодар.

5.2.1. Арендодатель (его полномочные представители и Балансодержатель) имеет право на беспрепятственный осмотр переданного в аренду Имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время, о чём составляется двухсторонний акт, который хранится у сторон весь срок действия договора.

5.2.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении договора, что подтверждается подписанием настоящего договора сторонами.

5.3. Арендатор обязуется:

5.3.1. Принять Имущество, указанное в разделе 1 настоящего договора, по акту приема-передачи.

5.3.2. В случае, если договор заключён на срок не менее года, Арендатор обязан за свой счёт и своими силами произвести регистрацию договора в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое Имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края в месячный срок со дня его подписания.

В случае если Арендатор не зарегистрировал договор аренды в установленный договором срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю с компенсацией понесённых Арендодателем убытков, включая плату за пользование Имуществом с начала действия договора и до передачи Имущества Арендодателю.

5.3.3. Использовать арендуемое Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 настоящего договора, а также пользоваться земельным участком, занимаемым объектом недвижимого Имущества.

5.3.4. Содержать арендуемое Имущество в исправном техническом состоянии, относиться к нему бережно, не допускать его ухудшения.

5.3.5. Своевременно (в течение шести месяцев с момента заключения договора аренды) произвести за свой счёт текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества.

5.3.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

5.3.7. В случае возникновения аварий принимать все необходимые меры к их устранению, незамедлительно уведомить об этом Арендодателя.

5.3.8. При прекращении настоящего договора вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

5.3.9. Не предоставлять полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам на каком-либо основании без письменного согласия Арендодателя.

5.3.10. Заключить договор на содержание общего Имущества в жилом доме, эксплуатационные услуги, договоры на предоставление коммунальных услуг и договор на выполнение работы по санитарной уборке с обслуживающими организациями.

5.3.11. Не позднее чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате Имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном возврате.

Возврат Арендатором Имущества в исправном состоянии производится Арендодателю (и/или в его лице Балансодержателю) по акту приёма-передачи в течение десяти дней со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора.

Возврат Арендатором Имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приёма-передачи, в котором определяется ущерб, нанесённый объекту, и сроки его возмещения.

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения имущества без возмещения их стоимости остаются в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар.

5.3.12. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

5.3.13. За месяц до окончания срока действия договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить договор на новый срок.

5.3.14. В случае прекращения договора все произведенные перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность передаваемого Имущества, безвозмездно передать Арендодателю.

5.3.15. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте территорию, прилегающую к арендуемому Имуществу, и подъезды к ней. Не допускать на прилегающей к Имуществу территории загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв.

5.3.16. Сохранять зелёные насаждения на земельном участке, в случае их вырубки или переноса получить письменное согласие Арендодателя.

5.3.17. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, эксплуатационных расходов, центрального отопления в соответствии с заключенными договорами.

5.3.18. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу представителям Арендодателя.

5.3.19. При наличии инженерных сетей, общих с жилым домом, организовать круглосуточный доступ к инженерным сетям и коммуникациям соответствующим службам.

5.3.20. В случае пользования перепланированными или переоборудованными помещениями провести по согласованию с Арендодателем все необходимые мероприятия по регистрации права муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар на указанные помещения в их перепланированном, переоборудованном состоянии либо привести в первоначальное состояние (в соответствие с технической документацией Реестра муниципального имущества муниципального образования город Краснодар).

5.3.21. В случае принятия администрацией муниципального образования город Краснодар решения о реконструкции, сносе или приватизации арендуемого Имущества - в течение 10 календарных дней освободить занимаемые помещения и передать их представителю Арендодателя.

5.3.22. Организовать и исполнить за свой счёт оформление всей докумен-тации и проведение иных мероприятий, необходимых для проведения списания арендованного Имущества, в случае прихода его в негодность к дальнейшей эксплуатации.

5.3.23. В случае использования арендуемого имущества под объект социально значимой инфраструктуры оборудовать за свой счёт и своими силами вход в помещения пандусом (сооружением для беспрепятственного доступа в помещения маломобильных граждан).

5.3.24. В случае если имущество относится к объекту историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края, Российской Федерации, в течение одного месяца со дня регистрации договора аренды муниципального Имущества заключить охранный договор (охранное обязательство) с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края, Российской Федерации, предусматривающий условия по содержанию, сохранению и использованию Имущества.

6. Ответственность сторон

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11-го дня месяца, указанного в пункте 4.5 договора.

6.2. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

6.3. За допущенное ухудшение Имущества Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесённые убытки. Размер убытков определяется по соглашению сторон за счёт средств Арендатора.

6.4. Арендодатель не несёт ответственности за ущерб, понесённый Арендатором в результате несоблюдения норм и правил хранения материальных ценностей.

7. Расторжение договора аренды

7.1. Основания расторжения Арендодателем договора аренды:

7.1.1. Если Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

7.1.2. Если Арендатор существенно ухудшает Имущество.

7.1.3. Если Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации договора и дополнительных к нему соглашений.

7.1.4. Если Арендатор своевременно не производит текущий и капиталь-ный ремонт арендованного Имущества в сроки, указанные в подпункте 5.3.5 договора.

7.1.5. Если Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

7.1.6. Если Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

7.2. Основания одностороннего отказа Арендодателя от исполнения договора аренды:

7.2.1. Если Арендатор не внес арендную плату или плату за пользование земельным участком более двух раз подряд либо имеется систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты.

7.2.2. Принятие решения органа местного самоуправления о реконструкции или сносе арендуемого Имущества.

7.2.3. В случае невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотрен-ных подпунктами 5.3.15, 5.3.16, 5.3.19 настоящего договора.

7.3. Договор прекращает своё действие в следующих случаях:

7.3.1. Ликвидация Арендатора в установленном порядке.

7.3.2. Признание Арендатора несостоятельным (банкротом).

7.3.3. Досрочное расторжение договора по соглашению сторон или в судебном порядке.

7.3.4. Истечение срока договора, если за месяц до окончания срока дейст-вия договора Арендодатель выразил возражение о заключении договора на новый срок.

7.3.5 Отказ Арендодателя от исполнения договора аренды.

8. Прочие условия

8.1. Арендатору рекомендуется за свой счёт застраховать Имущество, указанное в разделе 1 настоящего договора, в одной из страховых компаний муниципального образования город Краснодар.

8.2. Настоящий договор заключён в шести экземплярах. Один хранится у Арендатора, один - у Балансодержателя, один - в соответствующем муниципальном унитарном ремонтно-эксплуатационном предприятии, один - в администрации муниципального образования город Краснодар, два - у Арендодателя.

8.3. Споры, возникающие по договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9. Адреса и реквизиты сторон

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор департамента

муниципальной собственности

и городских земель администрации

муниципального образования

город Краснодар Е.Ю.Калугина