ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к постановлению администрации

муниципального образования

город Краснодар

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

ДОГОВОР

аренды муниципального имущества

(совокупности движимого и недвижимого имущества)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 (совокупность движимого и недвижимого имущества), именуемое далее «Имущество»: недвижимое - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, движимое \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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 договора, производится не позднее 10 дней с момента подписания договора, что оформляется актом приёма-передачи, который подписывается сторонами.

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 договора Имущество Арендатор оплачивает арендную плату согласно отчёту об оценке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, сумма ежемесячной арендной платы по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Арендодатель может пересмотреть размер арендной платы не чаще одного раза в год в сторону увеличения, направив Арендатору соответствующее дополнительное соглашение к договору.

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

4.3. НДС Арендатор оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

4.5. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и хозяйственных услуг не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы. Арендатор оплачивает эксплуатационные и коммунальные услуги за пользование недвижимым Имуществом, указанным в разделе 1 данного договора, на счёт соответствующей обслуживающей организации в соответствии с заключёнными договорами.

4.6. Арендная плата, установленная в пункте 4.3 договора, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое Имущество, и прилегающим к нему земельным участком. Плата за пользование земельным участком определяется исходя из фактического размера переданного Арендатору недвижимого 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 |
|  |  |  |

4.7. 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 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 учёт и контроль хранения договора.

5.2. Права Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель (его полномочные представители) 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 несёт 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, обозначенное в разделе 1, 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 органе, осуществляющем государственную регистрацию 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 в установленный срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю с компенсацией понесённых Арендодателем убытков, включая арендную плату с начала действия договора до передачи Имущества Арендодателю.

5.3.3. Использовать арендуемое Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 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 недвижимого Имущества.

5.3.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого недвижимого 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 учётом 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 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 по акту приёма-передачи в течение десяти дней со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора.

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

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения недвижимого Имущества, указанного в разделе 1 данного договора, 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 произведённые перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность передаваемого недвижимого 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 зеленые насаждения на земельном участке, в случае их вырубки или переноса получить письменное согласие Арендодателя.

5.3.17. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, эксплу-атационных расходов, центрального отопления в соответствии с заключёнными договорами.

5.3.18. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу пред-ставителям 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 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 4.4 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 капитальный ремонт арендованного недвижимого Имущества в сроки, указанные в подпункте 5.3.5 договора.

7.1.5. Если Арендатор производит перепланировку и переоборудование недвижимого 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 внёс 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 недвижимого Имущества.

7.2.3. В случае невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных 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 действия договора Арендодатель выразил возражение о заключении договора на новый срок.

7.3.5. Отказ Арендодателя от исполнения договора.

8. Прочие условия

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

8.2. Настоящий договор заключён в шести экземплярах. Один хранится у Арендатора, два - в администрации муниципального образования город Краснодар, три - 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