Приложение № 4

 к документации открытого аукциона

на право заключения договора аренды

муниципального недвижимого имущества

**Договор № \_\_\_\_ (лот № 1)**

**аренды недвижимого имущества.**

п. Вольгинский «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

**Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области» (МКУ «Администрация поселка Вольгинский»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Гуляева Сергея Викторовича, действующего на основании Положения об администрации и Положения «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Предметом договора является Встроенное нежилое помещение первого этажа пятиэтажного четырехквартирного жилого дома, расположенное по адресу: **Владимирская область, р-н Петушинский, МО поселок Вольгинский (городское поселение), п Вольгинский, ул Новосеменковская, д. 14,** обозначенное на поэтажном плане №№ 17, целевое назначение: розничная торговля.Техническая характеристика (приложение к договору№2) объекта аренды дана на основании технического паспорта на помещение нежилое, выданного ГУП ВО «БТИ» Петушинский филиал от 15.01.2020 г. Право на аренду помещения приобретено в соответствии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду указанное в п.п. 1.1 имущество, являющееся муниципальной собственностью МО «Поселок Вольгинский», что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости (Оперативное управление № 33:13:070101:926-33/027/2020-2).

Общая площадь сдаваемого в аренду помещения: **28,7** **кв.м.**

* 1. Срок аренды **10лет** со дня заключения договора аренды.

Передача недвижимого имущества в аренду производится по акту приема - передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора (приложение к договору № 1). Кроме того, к договору, как его неотъемлемые части, прилагаются техническая характеристика объекта аренды (приложение к договору № 2).

* 1. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено, не продано, в споре (под арестом) не состоит, не обременено никаким иным образом.
	2. Имущество, сданное в аренду, в течение всего срока остается муниципальной собственностью и находится у Арендатора во временном пользовании.
1. **Права и обязанности сторон**
	1. **Арендодатель обязуется:**
		1. Передать в аренду муниципальное имущество Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента подписания настоящего Договора в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию по назначению, с оформлением соответствующего акта приема-передачи (Приложение №1).
		2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным нежилым помещением в порядке, установленном настоящим Договором.
		3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий, в том числе оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению их последствий. Осуществлять контроль

выполнения Арендатором взятых настоящим договором обязательств.

* + 1. При выполнении условий данного договора Арендодатель гарантирует перезаключение договора на следующий срок.
		2. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ или настоящим Договором, принять арендованное нежилое помещение от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.
		3. Письменно в течение 10 (десяти) дней уведомить Арендатора об изменении номеров счетов (реквизитов) для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.2. настоящего договора.
		4. Осуществлять контроль над выполнением Арендатором взятых настоящим договором обязательств.
	1. **Арендатор обязуется:**
		1. Принять арендуемое имущество по акту приема-передачи (Приложение №1) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
		2. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1., в течение всего периода аренды действовать в строгом соответствии с обязательствами по настоящему договору.
		3. Оказывать содействие в обеспечении бесперебойной работы всех инженерных систем, связанных с текущей эксплуатацией арендуемого имущества, путем заключения с Арендодателем либо со специализированным предприятием договора на обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей занимаемого по настоящему договору аренды объекта и своевременно оплачивать расходы за оказанные с этой целью услуги.

Заключить договоры на пользование коммунальными услугами с организациями, оказывающими эти услуги.

* + 1. Содержать арендуемое имущество в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт имущества.
		2. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в арендуемых помещениях (здании) без письменного разрешения Арендодателя.
		3. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц, о предстоящем высвобождении помещений, как в связи с окончанием действия договора, так и при досрочном расторжении договора. Арендатор обязан возвратить Арендодателю имущество по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.
		4. Возместить убытки, причиненные невыполнением принятых на себя обязательств(п. 1 ст. 393 ГК РФ).

2.2.8. Осуществлять благоустройство и уборку прилегающей территории в объемах, определяемых Арендодателем в соответствии с Правилами по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории муниципального образования «Поселок Вольгинский».

2.2.9. Арендатор обязуется заключить договор на вывоз ТБО.

2.2.10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.2.11. Наблюдать за состоянием инженерных коммуникаций общего назначения, проходящих через арендуемые помещения, информировать Арендодателя об их неисправностях и по первому требованию предоставлять возможность доступа к ним обслуживающему персоналу для проведения профилактических, аварийных и ремонтных работ. Арендатор не имеет права загромождать проходы и доступы к общим инженерным коммуникациям и проводить на них работы без согласования с Арендодателем.

2.2.12. Письменно в течение 10 (десяти) дней уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

2.2.13. Зарегистрировать Договор, а также изменения к нему в установленном законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Арендатору не разрешается передавать арендуемое имущество полностью или частично третьим лицам или использовать право на аренду в качестве вклада, залога. В исключительных случаях он имеет право заключать договора на субаренду с третьими лицами только с согласия Арендодателя.

2.4. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств неотделимые улучшения без вреда для арендованного имущества (реконструкция, перепланировка), то:

- если улучшения произведены с письменного разрешения Арендодателя, он имеет право на снижение арендной платы на период проведения работ, но не более чем на 2 (два) года, на 50% либо, после прекращения действия договора на возмещение стоимости этих улучшений;

- стоимость улучшения, произведенного без письменного разрешения, возмещению не подлежит, неотделимое улучшение безвозмездно передается собственнику.

2.5. Улучшения (как отделимые, так и неотделимые), произведенные за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества (в счет арендной платы), являются муниципальной собственностью и увеличивают остаточную стоимость сданного в аренду имущества.

* 1. Письменно уведомить Арендодателя о желании расторгнуть или заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.
1. **Расчеты по договору**
	1. Сумма арендной платы, за указанное в п. 1.1. настоящего договора имущество в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек, без НДС. Сумма арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек, без НДС.
	2. Уплата арендной платы в денежной форме в полном объеме производится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя по следующим реквизитам:

**Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области» л/с 04283007510)**

**ИНН 3321021382 / КПП 332101001**

**ОГРН 1053300645628**

**ОКТМО 17646153**

**ОКПО 4122131**

**ОКОПФ 75404**

**К/сч. № 40102810945370000020**

**Сч. № 03100643000000012800 Отделение Владимир Банка России//УФК по Владимирской обл. г. Владимир**

**БИК 011708377**

**КБК 903 11 1 05035 13 0000 120**

НДС не включен в расчет арендной платы, при необходимости рассчитывается и уплачивается в порядке и размере, установленном действующим законодательством на отдельный расчетный счет.

Денежное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

* 1. Оплата производится ежемесячно до 20-го числа текущего месяца. Арендатор обязан вносить платежи самостоятельно и предоставлять платежные документы ежемесячно Балансодержателю или Арендодателю, отсутствие выставленных счетов не освобождает его от ответственности за несвоевременные платежи.
	2. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы и оказываемые ему коммунальные услуги по отдельным договорам с организациями, оказывающими эти услуги.
		1. Размер арендной платы может изменяться (устанавливаться) в сторону увеличения по результатам оценки в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Размер арендной платы уточняется уведомлением, направленным «Арендодателем» после вступления в силу соответствующего закона или нормативно - правового акта об изменении платежей либо ставок арендной платы.

1. **Ответственность сторон**
	1. При неуплате в установленные сроки арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% задолженности за каждый день просрочки. В первую очередь погашается сумма просроченной задолженности по арендной плате при условии, что платеж не идентифицирован.
	2. За задержку передачи муниципального имущества согласно условиям договора, в том числе из-за неявки представителя стороны, виновная сторона уплачивает штраф в размере 0,1% от месячной ставки арендной платы за каждый день просрочки.
	3. За нарушение обязанностей по исправному содержанию арендованных площадей, благоустройству и уборке прилегающего земельного участка, при неисполнении условий п. 2, Арендатор уплачивает, но не чаще одного раза в месяц, штраф в размере 0,1% от годовой ставки арендной платы. Основанием для применения штрафных санкций является акт, оформленный Арендодателем.
	4. За субаренду, оформленную Арендатором без согласия Арендодателя, последний имеет право расторгнуть Договор с требованием взыскать убытки по причине пользования имуществом не по назначению.
	5. При невыполнении Арендатором требования Арендодателя по освобождению нежилых помещений, Арендодатель оставляет за собой право произвести самостоятельно вскрытие арендованного помещения с привлечением правоохранительных органов. В этом случае Арендодатель не несёт ответственности за оставленное в освобождённом помещении имущество Арендатора.
	6. За прочие нарушения договора стороны несут ответственность в размере причиненного ими ущерба.
	7. Уплата пени и штрафных санкций не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по договору.
	8. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.
	9. Споры и разногласия, связанные с настоящим договором, которые Стороны не смогли разрешить в претензионном порядке, разрешаются в Арбитражном суде Владимирской области.
2. **Особые условия договора**
	1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
	2. Арендодатель имеет право отказаться от Договора и Договор аренды подлежит досрочному расторжению, Арендатор — выселению, а помещение — высвобождению во внесудебном порядке в случае:
		1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом имуществе.
		2. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором аренды.
		3. При сдаче в субаренду арендуемых помещений без согласия Арендодателя.
		4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние муниципального имущества.
		5. Арендная плата не внесена за 2 месяца или вносилась нерегулярно более 2-х раз за полугодие.
		6. Если Арендатор не выполняет взятых на себя обязательств.
		7. Если помещение в силу обстоятельств окажется в состоянии, непригодном для использования в целях аренды (аварийные состояния).
		8. При отказе Арендатора внести необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативно-правовые акты.
	3. При расторжении договора Арендатор обязан вернуть арендованное имущество и произвести все необходимые расчеты по платежам в установленные Арендодателем и сроки.
	4. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, Арендатор не отвечает по обязательствам «Арендодателя».
	5. Предложения одной стороны по изменению, дополнению или расторжению договора рассматриваются другой стороной в 10-ти дневный срок.
	6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника имущества, не является основанием для прекращения действия настоящего договора.
	7. Арендатор в случае надлежащего выполнения принятых по настоящему договору обязательств имеет право на продление или перезаключение договора аренды.
	8. В силу ч. 1 ст. 332 ГК РФ Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки, установленной ст.395 ГК РФ, независимо от того, предусмотрена обязанность по ее уплате договором аренды или нет.
3. **Прочие условия**
	1. В случае нанесения взаимного ущерба в связи с форс-мажорными обстоятельствами стороны ответственности не несут.
	2. Арендатору не разрешается передавать арендуемое имущество полностью или частично третьим лицам или использовать право на аренду в качестве вклада, залога.
	3. По соглашению сторон расходы Арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого имущества могут засчитываться в счет арендной платы, если это оформлено дополнительным соглашением и актом приемки выполненных работ.
	4. Имущество, находящееся в собственности Арендодателя, не подлежит продаже или отчуждению.
	5. Изменения и дополнения к настоящему договору считаются его неотъемлемой частью, если они подписаны сторонами.
	6. Настоящий договор заключен в 2 экземплярах, которые имеют равную юридическую силу и хранятся у сторон.
	7. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области»** л/с 04283007510)ИНН 3321021382 / КПП 332101001ОГРН 1053300645628 ОКТМО 17646153051ОКПО 4122131**Банковские реквизиты:**К/сч. № 40102810945370000020Сч. № 03100643000000012800 Отделение Владимир Банка России//УФК по Владимирской обл. г. Владимир БИК 011708377КБК 90311105035130000120 |  |
|  |
|  |
| **Арендодатель**  | **Арендатор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Гуляев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. | м.п. |

Приложение № 1

к договору аренды № \_\_\_\_

от «\_\_»\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Акт приема-передачи**

Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу:

**Пос. Вольгинский, ул.Новосеменковская, д.14**.

Целевое назначение: для бытового обслуживания и предоставление услуг в сфере розничной торговли,.

Характеристика передаваемого объекта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид помещения | Общая площадь | Отопление | Водопровод  | Канализация | Электричество |
| Встроенное нежилое помещение на 1 этаже пятиэтажного четырехквартирного жилого дома обозначенное на плане № 17 | 28,7 кв.м | Централизованное | Централизованный | Централизованная | скрытая проводка  |

Соответствует санитарным и противопожарным нормам.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области»** л/с 04283007510)ИНН 3321021382 / КПП 332101001ОГРН 1053300645628 ОКТМО 17646153051ОКПО 4122131**Банковские реквизиты:**К/сч. № 40102810945370000020Сч. № 03100643000000012800 Отделение Владимир Банка России //УФК по Владимирской обл. г. Владимир БИК 011708377КБК 90311105035130000120 |  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Сдал**  | **Принял** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Гуляев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. | м.п. |

Приложение № 2

к договору аренды № \_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_ 2023 г.

**Техническая характеристика**

**передаваемого в аренду помещения, расположенного по адресу:**

**пос. Вольгинский, ул. Новосеменковская, д.14**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта аренды | Краткая техническая характеристика |
| Встроенное нежилое помещение на 1 этаже пятиэтажного четырехквартирного жилого дома обозначенные на плане № 17 | Перегородки кирпичные; стены кирпичные оштукатуренные, панели ДСП; полы – керамическая плитка; проемы оконные тройные – ПВХ профиль; проемы дверные простые.Отопление, водопровод, канализация, – централизованные.Электричество – скрытая проводка. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  | **Арендатор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Гуляев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. | м.п. |