Приложение № 3

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

Советского района

18.12.2014 № 1105

ФОРМА ПРИМЕРНОГО ДОГОВОРА

АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

**ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Советск, Кировская обл. «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ года

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

(наименование юридического лица)

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

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем\*:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются наименование, точный адрес, кадастровый номер и иные характеристики объекта), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, закрепленный за Арендодателем на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для использования\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается цель использования объекта)

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

Общая площадь объекта, сдаваемого в аренду, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.метров.

* 1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. до «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года (для недвижимого и движимого имущества).

В остальных случаях Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке (для недвижимого имущества).

* 1. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами, с даты подписания акта приема - передачи объекта.

\* в случае заключения Договора по результатам торгов в преамбуле Договора следует указать номер и дату протокола торгов

2

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не позднее 5 (пяти) дней после подписания настоящего Договора передать Арендатору объект, указанный в пункте 1.1, по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.5. Контролировать поступление арендных платежей в бюджет муниципального образования Советский муниципальный район Кировской области.

2.1.6. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения назначения арендуемых помещений, их ремонта и переоборудования.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора заключить договор с соответствующими организациями на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (далее - договор на оказание услуг). Добросовестно исполнять условия по договору на оказание услуг. Арендатор считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность в момент поступления денежных средств на соответствующие счета, указанные в договоре на оказание услуг.

2.2.3. Не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора принять у Арендодателя объект, указанный в пункте 1.1, по акту приема - передачи.

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.6. Немедленно уведомлять Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть

ликвидированы Арендатором, а помещение должно быть приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Осуществлять полный комплекс мероприятий по содержанию имущества и инженерно - технических коммуникаций в соответствии с действующими стандартными требованиями, а также по благоустройству окружающей здание территории.

3

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения, а также принимать участие в капитальном ремонте здания.

Стоимость по капитальному ремонту может быть зачтена в счет арендной платы за пользование муниципальным имуществом только в случае, если Арендатором произведены ремонтные работы арендуемого имущества с согласия собственника, полученного в установленном порядке.

2.2.9. Предоставлять Арендодателю возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении.

2.2.11. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней и передать помещения Арендодателю по акту.

2.2.12. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

**3. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю**

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель и Арендатор должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему - передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.2. Арендатор обязан предоставить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии.

При передаче арендуемых помещений составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

3.3. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном Договором, по акту приема-передачи. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом помещении переделки с внесением изменений в технический паспорт объекта. Если при возврате имущества будут обнаружены недостатки, возникшие в период пользования имуществом по настоящему Договору, Арендатор обязан их устранить в разумный срок либо возместить стоимость работ, необходимых для устранения недостатков, а также иные убытки Арендодателю.

3.4. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

4

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. За пользование указанным в пункте 1.1 настоящего Договора имуществом Арендатор обязан вносить арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год, арендная плата в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., не включая НДС.

4.2. Оплата производится Арендатором в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в размере 1/12 части годовой суммы не позднее 10 числа текущего месяца.

В платежном документе указывается номер договора аренды, период, за который производится оплата, сумма арендной платы.

Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы.  Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нём срок без подписания дополнительного соглашения.

Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

НДС уплачивается в сроки, определенные для внесения арендной платы. Размер налога устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендатор считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по внесению арендной платы и НДС в момент поступления денежных средств на соответствующий счет Арендодателя.

4.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке и подлежит ежегодному  увеличению пропорционально уровню инфляции на территории Кировской области, определенному на основании официальных данных органов государственной статистики.

Уведомление об изменении арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору, является обязательным и составляет неотъемлемую часть Договора.  Если в течение трех дней с даты получения уведомления об изменении арендной платы Арендатор не известит Арендодателя о несогласии с изменением размера арендной платы, изменение считается согласованным.

Несогласие с изменением размера арендной платы является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2.

В этом случае Арендатор обязан возвратить имущество в течение десяти дней с момента направления Арендодателю извещения и полностью внести арендную плату за весь период пользования имуществом до момента фактической передачи.

4.5. Оплата эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно - хозяйственных услуг не включается в установленную пунктом 4.1 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору.

4.6. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. За неисполнение подпункта 2.2.9 пункта 2.2 настоящего Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере месячной арендной платы.

5.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные пунктом 4.2 настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5

5.4. За нарушение подпунктов 2.2.1, 2.2.7 пункта 2.2 Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере годовой арендной платы.

Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры по расторжению Договора в установленном законом порядке.

5.5. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает на счет и в установленном порядке недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

5.6. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем, с привлечением уполномоченных служб.

5.7. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок, или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан уплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

5.8. Уплата пеней и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**

6.1. Все предложения Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий пункта 4.4 настоящего Договора).

6.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон. При расторжении Договора по вине Арендодателя, последний возмещает Арендатору все понесенные расходы и убытки.

6.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке в следующих случаях:

при неоплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные пунктом 4.2 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

при использовании Арендатором помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными пунктом 1.1 настоящего Договора;

при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо при невыполнении обязанностей, предусмотренных подпунктами 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.12 пункта 2.2 настоящего Договора.

6

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора на оказание услуг, предусмотренного подпунктом 2.2.2 пункта 2.2 настоящего

Договора, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

6.5. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по Договору обязательства, по окончании срока действия Договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора на новый срок.

6.6. Арендатор, желающий заключить Договор аренды на новый срок, обязан уведомить об этом Арендодателя не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

6.7. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

**7. Особые условия**

7.1. В случае принятия собственником решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие.

О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Объект свободен от прав третьих лиц.

7.3. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора, и в соответствии с подпунктом 2.2.8 пункта 2.2 настоящего Договора.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

8.3. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, разрешаются в порядке, установленным законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_\_\_ экземплярах (по одному для каждой из сторон, один из которых для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области - если договор заключен на срок более одного года), имеющих одинаковую юридическую силу.

7

**Юридические адреса и реквизиты Сторон:**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

**Подписи Сторон:**

от Арендодателя от Арендатора

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

М.П. М.П.

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