**Приложение №5 к лоту № 2**

к документации об аукционе

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **п.Каркатеевы** | **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |

**Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Каркатеевы»,** именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ»,** в лице **Главы сельского поселения Каркатеевы Архипова Альберта Вячеславовича,** действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_действующее(ий) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый) в дальнейшем «**Арендодатор**» с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», в соответствии с действующим законодательством и на основании результатов проведённого открытого аукциона на право заключения договора аренды (протокол о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.Предмет договора**

1.1.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 14,25 кв.м. (арендуемая площадь 12,5 кв.м. + места общего пользования 1,75 кв.м.), расположенное в нежилом помещении, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, п.Каркатеевы, ул. Молодежная, дом 18, помещение 2, общей площадью 314,1 кв.м., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 86-86-04/054/2013-323 от 12 декабря 2013 года, для использования под бытовые услуги (далее – арендуемое имущество).

1.2. Сдача в аренду помещения не влечет передачу права собственности на него.

1.5. «Арендодатель» передает «Арендатору» объект аренды по акту приема-передачи (приложение №1).

**2. Срок действия договора**

2.1.Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года.

2.2.В случае заключения договора аренды на срок более одного года договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

При заключении договора аренды на срок менее одного года договор считается заключенным с момента подписания сторонами.

2.3.Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3.Порядок передачи объекта**

3.1.Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 дней после полного исполнения Арендатором обязательств по оплате аренды в порядке, установленном пунктом 5.4 настоящего Договора.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий Договор считается незаключенным.

В случае заключения договора аренды на срок менее одного года Арендодатель имеет право отказаться от договора аренды в одностороннем порядке.

3.2.При прекращении настоящего Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

**4.Прав и обязанности сторон**

***4.1.Права Арендодателя:***

4.1.1.Осуществлять контроль за использованием Объекта в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий настоящего Договора, путем проведения осмотра Объекта. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2.Арендодатель вправе требовать от Арендатора выполнения обязательств по настоящему договору.

4.1.3.Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

4.1.5. Требовать возмещения убытков в случае, если Арендатор использует арендуемое имущество не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

4.1.6. В случае не возврата или несвоевременного возврата арендованного имущества по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

4.1.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без согласования с Арендатором не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы:

а) с учетом изменения рыночной величины ежемесячного размера арендной платы на основании прогнозируемого максимального уровня инфляции, предусмотренного в федеральном законе о Федеральном бюджете на соответствующий Финансовый год. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды производится за 1 месяц до срока внесения платежа с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое вступает в силу с момента получения и является неотъемлемой частью договора. В случае не получения уведомления, момент получения уведомления Арендатором определяется в соответствии с действующим законодательством. Письменное уведомление государственной регистрации не подлежит;

б) других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или)муниципальными правовыми актами Муниципального учреждения «Администрация сельского поселения Каркатеевы».

***4.2.Арендодатель обязан:***

4.2.1. Передать Объект по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3дней после полного исполнения Арендатором обязательств по оплате аренды в порядке, установленном пунктом 5.4 настоящего Договора.

***4.3.Права Арендатора:***

4.3.1.Арендатор при наличии письменного согласия Арендодателя вправе сдать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование. При сдаче арендатором с согласия арендодателя в субаренду недвижимого имущества (части недвижимого имущества), ежемесячный размер арендной платы на площадь, сданную в субаренду, увеличивается на 25 %.

При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2.Арендатор при наличии письменного согласия Арендодателя вправе внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3.Арендатор при наличии письменного согласия Арендодателя вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу.

4.3.4.Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии согласия Арендодателя.

4.3.5.Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта по окончании срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения по инициативе Арендатора, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 настоящего Договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

***4.4.Обязанности Арендатора:***

4.4.1.Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом.

4.4.2.В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия настоящего Договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего Договора, с учетом нормального износа.

4.4.3.Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

4.4.4.Арендатор обязан выполнять правила пожарной безопасности, работоспособности инженерных сетей и коммуникаций.

4.4.5.Арендатор самостоятельно получает заключения местного отдела пожарного надзора и центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта.

4.4.6.Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.7.При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.8.В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9.Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10.Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11.Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12.Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.13.Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

4.4.14.Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15.Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлено иное нежилое помещение.

4.4.16.Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.17.Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.18.Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта по причине просрочки внесения платежей.

4.4.19.Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (адрес проживания) в течение 5 дней.

4.2.20.Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

**5.Платежи и расчеты по договору**

5.1.На основании протокола № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

величина ежемесячной арендной платы за аренду нежилого помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2.Арендная плата без НДС вносится Арендатором на расчетный счет № 4**0101810565770510001** в **Банк** **РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск**, БИК **047162000**, ОКТМО **71818401**. Получатель: **Управление федерального казначейства по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (МУ «Администрация сельского поселения Каркатеевы л/с 04873031470»)**, ИНН **8619012817**, КПП **861901001**, КБК **650 111 05075 10 0000 120**. Назначение платежа: арендная плата за муниципальное имущество. В платежном поручении необходимо указывать № договора аренды и сумму арендной платы за арендуемое имущество.

5.3.Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), внесенный Арендатором на счет организатора торгов, засчитывается в счет арендной платы за аренду помещения за первый месяц аренды.

5.4.Сумму ежемесячной арендной платы, за первый месяц аренды, установленной по итогам торгов, за вычетом суммы задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор обязан перечислить на расчетный счет в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

5.5.Арендная плата за последующие месяцы вносится Арендатором равными частями ежемесячно не позднее десятого числа текущего месяца на расчетный счет № 4**0101810565770510001** в **Банк** **РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск**, БИК **047162000**, ОКТМО **71818401**. Получатель: **Управление федерального казначейства по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (МУ «Администрация сельского поселения Каркатеевы л/с 04873031470»)**, ИНН **8619012817**, КПП **861901001**, КБК **650 111 05075 10 0000 120.**

5.6.В случае несоблюдения сроков внесения арендной платы, арендатор уплачивает пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

**6.Санкции**

6.1.В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 5.4, 5.5 настоящего Договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить пени в размере 0.1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.2.В случае если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п.5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды Объекта, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.

6.3.В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней).

6.4.Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

**7.Расторжение Договора аренды**

7.1.Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2.Арендодатель вправе изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке в случаях:

а) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с [законом](http://mobileonline.garant.ru/#/multilink/10164072/paragraph/3183/number/0), иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора;

д) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

е) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, установленный пунктом 3.1. настоящего договора;

ж) сдачи в субаренду Объекта или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

з) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Помещения после произведенной Арендодателем перепланировки;

и) передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

к) необходимости использования арендодателем имущества для собственных нужд.

7.3.Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора, уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) календарных месяца.

**8.Прочие условия**

8.1.При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде в течение пяти дней.

8.2.Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.3Настоящий договор аренды составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – Арендодателю, второй – Арендатору, третий - органу по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| **«АРЕНДОДАТЕЛЬ»:**  **Муниципальное учреждение**  **«Администрация сельского поселения**  **Каркатеевы»**  628323 ХМАО-Югра, Нефтеюганский район,  п. Каркатеевы, ул. Центральная, дом 17  Телефон/факс: 292-850, 292-424  ИНН: 8619012817  КПП: 861901001  Р/С: 40101810900000010001  в РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск  Получатель УФК по Ханты-Мансийскому  Автономному округу-Югре (МУ «Администрация  Поселения Каркатеевы л/с 04873031470»)  КБК: 65011105075100000120  БИК: 047162000  ОКТМО: 71818401  ОГРН: 1058601677386 ОКПО: 79556060 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Подписи сторон:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Архипов А.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П. М.П.**

Договор зарегистрирован МУ «Администрация сельского поселения Каркатеевы»:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Регистрационный № | |  | | Дата регистрации | |  |
| Зарегистрировал |  | |  | |  | |
|  | подпись | | Ф.И.О. | | должность | |

**Приложение № 1**

к Договору аренды муниципального имущества

№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**к договору аренды муниципального имущества**

**от \_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| п.Каркатеевы | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

**Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Каркатеевы»,** именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ»,** в лице **главы сельского поселения Каркатеевы Архипова Альберта Вячеславовича,** действующего на основании Устава, **передал,** а **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», действующего на основании Устава, приказа № \_\_\_\_\_\_\_ о назначении от \_\_\_\_ г., принял:

1. Помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 14,25 кв.м. (арендуемая площадь 12,5 кв.м. + места общего пользования 1,75 кв.м.), расположенное в нежилом помещении, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, п.Каркатеевы, ул. Молодежная, дом 18, помещение 2, общей площадью 314,1 кв.м., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 86-86-04/054/2013-323 от 12 декабря 2013 года, для использования под бытовые услуги.

2.Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому имуществу не имеется.

3.Настоящий Акт приема-передачи составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Арендатора, втоой экземпляр хранится у Арендодателя, третий - органу по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии. Общее состояние имущества соответствует требованиям по его эксплуатации.

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ»: «АРЕНДАТОР»:**

**Муниципальное учреждение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«Администрация сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Каркатеевы» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Архипов А.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П. М.П.**