Приложение 1

к документации об аукционе

Проект договора аренды нежилого помещения

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**аренды нежилого помещения**

г. Гаврилов-Ям

Ярославской обл. от \_\_ \_\_ 2020г.

От имени Гаврилов-Ямского муниципального района Управление по архитектуре, градостроительству, имущественным и земельным отношениям Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района, зарегистрированное по адресу: Ярославская область, г. Гаврилов-Ям, ул. Советская, д. 51, ИНН 7616006429, КПП 761601001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 76 № 000161108, зарегистрированное 06.02.2002 г. МРИ ФНС № 2 по Ярославской области, ОГРН 1027601070661, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице начальника Управления Василевской Виктории Васильевны, действующей на основании Положения об Управлении, с одной стороны и \_\_, именуемое (ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Сторонами», руководствуясь Положением о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Гаврилов-Ямского муниципального района, утвержденного решением Собрания представителей Гаврилов-Ямского муниципального округа от 20.03.2003 г. № 163, распоряжением Управления по архитектуре, градостроительству, имущественным и земельным отношениям Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района от 05.02.2020 № 8 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества» и протоколом аукциона №\_\_\_от\_\_.03.2020 г. заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение первого этажа общей площадью 20,4 кв.м, кадастровый номер 76:04:010338:56, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Гаврилов-Ям, ул. Красноармейская, д. 1, пом.II, именуемое в дальнейшем «Объект».

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 20,4 кв.м, кадастровый номер 76:04:010338:56, этаж 1, расположенное в здании общей площадью 903,7 кв.м, с кадастровым номером 76:04:010101:1298, инв. №906, по адресу: Ярославская область, Гаврилов-Ямский р-н, г. Гаврилов-Ям, ул. Красноармейская, д. 1, принадлежащем на праве собственности Гаврилов-Ямскому муниципальному району на основании выписки из реестра собственности от 31.05.2012 №152/1, выданной Управлением по имущественным и земельным отношениям Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 июля 2012 года сделана запись регистрации №76-76-02/004/2012-115, что подтверждается «Свидетельством о государственной регистрации права» 76-АБ №647596, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 10 июля 2012г.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию Объектом Арендатору передаются права пользования той частью земельного участка, общей площадью 2402 кв.м, с кадастровым номером 76:04:010338:17, которая занята этим Объектом или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и свободного доступа к нему. Порядок предоставления и использования земельного участка, а также его размеры могут быть установлены Сторонами дополнительно.

1.2. Передача Объекта Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляется по подписываемому уполномоченными представителями Сторон передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Срок действия договора 5 (Пять) лет, с \_\_.\_\_.2020 года по \_\_.\_\_.2025 года.

Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, со дня подписания ими передаточного акта.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, свободен от каких – либо сделок и обязательств перед третьими лицами.

Рыночная стоимость арендуемого помещения, определена по результатам отчета № 1-20/01/20-3 от 20.01.2020 года об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за пользование нежилым помещением, выполненного ООО «Метро-Оценка».

1.5. Сведения об Объекте, изложенные в договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п.1.1 договора. Иные документы, помимо указанных в настоящем договоре, не передаются.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. **Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать Арендатору Объект по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5-ти календарных дней с даты заключения Договора. В передаточном акте отражаются данные о техническом состоянии Объекта, передаваемого в аренду, в том числе выявленные при его осмотре недостатки.

2.1.2. В случае аварий, произошедших на Объекте не по вине Арендатора, принять необходимые меры к их устранению.

2.1.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект.

2.1.4. В случае приватизации Объекта, (изменения собственника Объекта по иным основаниям), уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого отчуждения Объекта.

2.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения назначения арендуемого помещения, их ремонта и переоборудования.

2.1.6. В месячный срок письменно извещать Арендатора о произошедших изменениях наименования Арендодателя, места его нахождения (почтового адреса), номеров телефонов, банковских реквизитов, реорганизации, смене исполнительного органа.

2.1.7. Провести государственную регистрацию договора аренды в установленном законом порядке.

2.2. **Арендатор обязуется**:

2.2.1. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в п.1.1. Договора.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату, а также платежи по иным обязательствам в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. Нести расходы по содержанию Объекта, производить за свой счет текущий ремонт Объекта.

2.2.4. Поддерживать объект и находящиеся в нем инженерные сети, коммуникации и оборудование в исправном состоянии, соблюдать на Объекте и на прилегающей к нему территории требования правил пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.5.Обеспечить сохранность Объекта.

2.2.6. Не производить изменений назначения, реконструкцию, перепланировок и переоборудования Объекта без письменного согласия Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно за свой счет принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, устранению аварий и их последствий, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Немедленно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора со стороны третьих лиц.

2.2.8. Заключить договоры на обслуживание Объекта и снабжение его коммунальными услугами, энергетическими ресурсами, содержание мест общего пользования здания, в котором находится Объект с лицами, оказывающими коммунальные услуги не позднее 10 дней с момента заключения Договора, в том числе с Арендодателем – на возмещение расходов по оплате коммунальных услуг.

2.2.9. Своевременно и полностью оплачивать коммунальные услуги, а также содержание и ремонт мест общего пользования в соответствии с п.2.2.8.настоящего договора.

2.2.10. Не сдавать Объект в целом или частично в субаренду (поднаем), не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал (фонд) или паевого взноса без письменного разрешения Арендодателя. При этом порядок сдачи Объекта в субаренду определяется Арендодателем.

2.2.11. Обеспечивать представителям Арендодателя и Балансодержателя Объекта беспрепятственный доступ на Объект к инженерным сетям, коммуникациям, оборудованию, находящимся на Объекте, для осмотра, проверки соблюдения условий Договора, проведения профилактических и аварийных работ.

2.2.12. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, государственных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта, а также по соблюдению иных обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим договором.

2.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не менее чем за один месяц о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

2.2.14. Возвратить Арендодателю Объект по акту сдачи-приемки, подписанному Сторонами договора не позднее 10-ти дней после истечения срока действия Договора или установленной даты его расторжения в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа, с неотделимыми улучшениями.

Обязательство по возврату объекта Арендатором считается исполненным с момента подписания всеми Сторонами договора передаточного акта.

2.2.15. В месячный срок письменно извещать Арендодателя о произошедших изменениях наименования Арендатора, места его нахождения (почтового адреса), номеров телефонов, банковских реквизитов, реорганизации, смене исполнительного органа.

2.3. **Права Арендатора**:

2.3.1. По истечении срока договора и при надлежащем выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора аренды на новый срок в соответствии с п.1 ст. 621 ГК. О желании заключить договор аренды на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора.

2.3.2. Арендодатель имеет право обеспечивать исполнение договорных обязательств неустойкой, залогом, удержанием имущества Арендатора, поручительством, банковской гарантией, задатком.

2.3.3. Арендатор имеет право по согласованию с Арендодателем осуществлять размещение рекламы на Объекте.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Размер арендной платы по настоящему договору определен по результатам аукциона, протокол аукциона №\_\_\_от\_\_.\_\_\_\_.2020г. и составляет \_\_\_\_ руб. за весь Объект в год или \_\_ руб. в месяц.

3.2. При принятии Собранием представителей Гаврилов-Ямского муниципального района решений об изменении ставок арендной платы или изменении в порядке расчета арендной платы, в соответствии с которыми величина арендной платы за Объект станет больше, чем определенная по результатам аукциона, организатор аукциона - Арендодатель в одностороннем порядке изменяет размер арендной платы с момента вступления в силу вышеупомянутых решений путем направления Арендатору нового расчета арендной платы.

3.3. Арендатор уплачивает арендную плату ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Расчеты сторон по настоящему договору осуществляются в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Получатель: УФК по Ярославской обл. (Управление АГИЗО Администрации Гаврилов-Ямского МР), ИНН 7616006429; КПП 761601001; р/с 40101810700000010010; **Банк получателя**: ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛВЛЬ г. Ярославль, БИК 047888001; **Назначение платежа**: доходы от сдачи в аренду муниципального имущества по договору аренды № \_\_\_-А от \_\_.\_\_.2020г. за \_\_\_\_\_\_ месяц 202\_г.; Код бюджетной классификации (КБК) 868 111 05075 05 0000 120; ОКТМО 78 612 000.

3.4. Уплата налога на добавленную стоимость (НДС) производится Арендатором самостоятельно на расчетный счет федерального казначейства по месту регистрации Арендатора.

3.5. Днем оплаты аренды считается дата поступления денежных средств на счет, указанный в п.3.3. настоящего Договора.

3.6. Иной порядок расчетов может быть предусмотрен дополнительным соглашением Сторон. Установление арендной платы в виде возложения на Арендатора затрат на улучшение арендованного имущества осуществляется в соответствии с Положением, утвержденным решением Собрания представителей Гаврилов-Ямского муниципального района от 23.08.2007 г. № 245.

**4. Ответственность сторон**

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

4.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

4.3. Если после прекращения настоящего договора Арендатор не возвратил Объект, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части, не покрытой арендными платежами.

4.4. В том случае, если в результате действий Арендатора техническое состояние арендуемого Объекта ухудшено в большей степени, чем при нормальном износе Арендатор возмещает Арендодателю ущерб либо производит за свой счет работы по приведению Объекта в техническое состояние, соответствующее уровню нормального износа.

4.5. Уплата санкций, предусмотренных настоящим договором, не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по договору.

**5. Изменение и расторжение договора**

5.1. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 30-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями к договору (за исключением случаев изменения величины арендной платы).

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

5.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке, а также возмещения убытков при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях условий Договора:

5.3.1. при использовании Арендатором Объекта не в соответствии с его назначением;

5.3.2. если по вине Арендатора существенно ухудшается состояние Объекта;

5.3.3. если Арендатор три раза подряд не уплачивает в срок арендную плату;

5.3.4. при задержке, более чем трех месяцев, оплаты (частично или полностью) коммунальных услуг, содержания и ремонта мест общего пользования здания, в котором находится Объект, независимо от последующего её внесения.

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

5.4. Стороны вправе расторгнуть договор аренды по взаимному соглашению, письменно предупредив об этом другую сторону за месяц.

**6. Особые условия**

6.1. Исполнение третьими лицами обязательств, возложенных на Арендатора, не допускается, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.2. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения, исковые заявления и т.д.) считается полученной Стороной, если она направлена заказным письмом по месту нахождения этой Стороны или по ее почтовому адресу.

6.3. Неотделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором за счет собственных средств, в том числе с согласия Арендодателя, являются собственностью Арендодателя, стоимость улучшений возмещению не подлежит. Иное может устанавливаться дополнительным соглашением Сторон.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемого Объекта являются собственностью Арендатора.

6.4. На Арендатора возлагается риск случайной гибели или случайного повреждения арендуемого Объекта при наличии его вины.

6.5. Без регистрации в Управлении по имущественным и земельным отношениям договор считается недействительным.

**7. Прочие условия**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут разрешаться по возможности путем переговоров между сторонами, а при невозможности разрешения споров путем переговоров - в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Любые изменения и дополнения к договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон (кроме п. 3.1 настоящего договора).

7.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**8. Почтовые, банковские реквизиты и подписи сторон**

Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящий договор зарегистрирован за № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2020г. в Управлении по архитектуре, градостроительству, имущественным и земельным отношениям Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района