

Проект договора аренды

ДОГОВОР № аренды муниципального недвижимого имущества

город Рыбинск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Наумовой Ольги Николаевны, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное пользование муниципальное недвижимое имущество – нежилые помещения, общей площадью 40,2 кв.м. (в том числе помещения №№ 12-14 поэтажного плана 1 этажа и МОП), расположенные по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Зои Космодемьянской, д. 1а, согласно Приложению к настоящему договору (далее по тексту – имущество).

Для использования: под оказание бытовых услуг

1.2. Здание, в котором находится имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора аренды, является собственностью городского округа город Рыбинск Ярославской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 ноября 2013 года сделана запись регистрации № 76-76-08/030/2013-851.

1.3. Передача имущества указанного в пункте 1.1 настоящего Договора аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором и является его неотъемлемой частью.

1.4. При расторжении Договора аренды, Договор считается расторгнутым (прекращенным) со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого имущества по Акту приема-передачи Арендодателю.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемое имущество с целью осуществления контроля за его состоянием и за выполнением Арендатором принятых по настоящему Договору аренды обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня Арендатора.

2.1.2. Арендодатель обязан осуществлять учет и хранение Договора аренды.

2.1.3. Арендодатель имеет право в бесспорном и одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от Договора аренды в порядке, установленном п.4.3 Договора аренды.

2.2. Права и обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора аренды имеет преимущественное перед другими лицами право, при прочих равных условиях, на заключение Договора аренды на новый срок после проведения торгов на условиях, предложенных победителем торгов.

2.2.2. Арендатор имеет право установить на фасаде здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах по согласованию с Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области.

2.2.3. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть Договор аренды с письменным уведомлением Арендодателя, не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении имущества.

2.2.4. Арендатор имеет право расторгнуть Договор аренды, если имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования, с обязательным уведомлением Арендодателя не позднее 5 дней с момента наступления этого обстоятельства.

2.2.5. Арендатор обязан использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора аренды.

2.2.6. Арендатор обязан своевременно, без получения счета и в соответствии с условиями Договора аренды производить оплату за пользование имуществом.

2.2.7. Арендатор обязан самостоятельно за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и подготовки систем к приему тепла, пуска горячей и холодной воды.

2.2.8. Арендатор обязан своевременно вывозить контейнеры с бытовыми и производственными отходами, либо заключить договор с другой организацией на оказание данного вида услуг.

2.2.9. Арендатор обязан производить своевременно и за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества, в том числе текущий и капитальный ремонт фасада здания проводить пропорционально занимаемым площадям, а также устранять все выявленные дефекты на закрепленных инженерных сетях и коммуникациях, находящихся как внутри, так и снаружи арендуемого имущества в соответствии с установленными границами балансовой ответственности. Реконструкция, капитальный ремонт, расширение, модернизация, реставрация арендуемого недвижимого имущества производится в соответствии с Положением о согласовании выполнения неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального недвижимого имущества, утвержденным постановлением Администрации городского округа город Рыбинск от 01.04.2015 № 927.

2.2.10. Арендатор обязан содержать арендуемое недвижимое имущество в полной исправности до сдачи его Арендодателю. Не производить перепланировку и переоборудование арендуемого помещения без письменного разрешения Арендодателя и Департамента архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области. Арендатор обязан обеспечивать пожарную и электрическую безопасность по отношению к арендуемому имуществу, не совершать действий, способных вызвать его повреждение или разрушение.

2.2.11. Арендатор одновременно с заключением Договора аренды обязан в 30-дневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить Договор страхования в пользу Арендодателя арендуемого имущества на случай гибели или повреждения на весь срок Договора аренды, Договор аренды земельного участка, Договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание принятого в аренду муниципального имущества с соответствующими обслуживающими организациями и определить с ними границы ответственности по договору; в т. ч. границы ответственности по уборке территории и очистке крыш, козырьков, карнизов и водосточных труб от снега и льда.

Арендатор обязан самостоятельно осуществлять действия для получения документов на оплату расходов за коммунальное обслуживание арендуемого имущества.

2.2.12. Арендатор обязан:

- содержать арендуемое недвижимое имущество в надлежащем состоянии собственными силами или путем заключения соответствующих договоров с ремонтно-эксплуатационными службами, соблюдать нормы пожарной безопасности;

- обеспечить доступ специалистов обслуживающих организаций в арендуемое имущество для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания;

- в случае аварий предоставлять свободный доступ в любое время суток к инженерным коммуникациям, находящимся во всех занимаемых нежилых помещениях, специалистов для проведения ремонтных работ. Возникающие в этом случае взаимоотношения сторон регулируются соответствующим договором;

- обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемое имущество представителей органов местного самоуправления и административных органов с целью проверки документации и контроля за использованием имущества;

- выполнять предписания органов государственной власти (контролирующих, надзорных, иных органов) по устранению выявленных в ходе проверки осуществления Арендатором деятельности по оказанию банных услуг населению и эксплуатации недвижимого имущества нарушений, в том числе обязан исполнить требования предписаний, выданных такими органами Арендодателю.

2.2.13. Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении имущества в связи с окончанием срока действия Договора аренды. Передать имущество Арендодателю по передаточному акту в исправном состоянии с учетом нормативного износа. Передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом имуществе перестройки, переделки и улучшения как отделимые так и неотделимые, составляющие принадлежность имущества, а так же произвести все расчеты по договору.

2.2.14. При внесении изменений в учредительные документы, изменении местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, в данные регистрации в государственных налоговых органах по месту постановки на учет, а так же при смене руководителя Арендатор обязан письменно в 5-ти дневный срок известить Арендодателя о всех изменениях с приложением копий учредительных и других документов.

2.2.15. Арендатор обязан сообщить обслуживающему отделению связи свое местонахождение и порядок доставки почтовой корреспонденции.

2.2.16. В случае самовольной перепланировки и изменения функционального назначения имущества Арендатор обязан привести арендуемое имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств, не зависимо от срока окончания настоящего Договора аренды.

2.2.17. Арендатор обязан в случае аварии или стихийного бедствия освободить арендуемое имущество по требованию комиссии по делам ГО и ЧС округа в установленный данной комиссией срок.

2.2.18. Арендатор обязан произвести оснащение арендуемого имущества индивидуальными приборами учета коммунальных услуг, осуществить ввод в эксплуатацию установленных приборов учета, а также обеспечить их сохранность и своевременную замену.

2.2.19. Арендатор обязан в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (ст.15,16) и постановлением Губернатора Ярославской области от 08.02.1999 № 64 «О мерах по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» создать условия инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников), обеспечивающие их свободный доступ и удобства пользования имуществом.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. За аренду недвижимого имущества, указанного в п.1.1. Договора аренды, Арендатор перечисляет Арендодателю в ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛАВЛЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Ярославской области г. Ярославль, единый казначейский счет № 40102810245370000065, БИК банка получателя 017888102, казначейский счет № 03100643000000017100, Код ОКТМО 78715000, получатель: ИНН 7610070227 КПП 761001001 УФК по Ярославской области (Департамент имущественных и земельных отношений АГОГР л/с 04713001350), КБК 741 111 05034 04 0000 120 - арендную плату в размере ...руб. ...коп. в следующем порядке:

- в первый год аренды производится оплата 40 процентов размера арендной платы, что составляет ... руб. коп. в год или ...руб. ... коп. в месяц, плюс НДС в размере 20%, начисляемый на арендную плату, в сумме ... руб. ... коп. в год или ... руб. ... коп. в месяц Арендатор перечисляет в УФК по месту регистрации;

- во второй год аренды производится оплата 60 процентов размера арендной платы;

- в третий год аренды производится оплата 80 процентов размера арендной платы;

- в четвертый и последующие годы аренды производится оплата 100 процентов размера арендной платы.

Начисление арендной платы производится со дня подписания акта приема-передачи.

3.2. Арендная плата пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с решением Муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 31.07.2008 № 245 и ежегодно индексируется в соответствии с размером уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

3.3. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении арендной платы. Направляемое Арендодателем уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора аренды.

3.4. При изменении арендной платы доплата производится Арендатором в течение 20 дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы. (Разница в оплате по новой арендной плате производится со дня, установленного Арендодателем).

3.5. Оплата производится ежемесячно равными платежами с перечислением сумм до 10-го числа текущего месяца. В платежном документе указывается номер Договора аренды, период, за который производится оплата, сумма арендной платы.

3.6. Сумма произведенного Арендатором платежа по истечении установленного Договором срока подлежит зачету Арендодателем в первую очередь на погашение пени, а оставшаяся часть идет на погашение задолженности по арендной плате.

3.7. При прекращении Договора аренды арендная плата начисляется до дня фактической сдачи Арендатором арендуемого недвижимого имущества по акту приема-передачи Арендодателю.

4. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Досрочное расторжение Договора аренды производится по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа одной из сторон от Договора аренды.

4.2. В связи с существенным нарушением условий Договора аренды, Договор подлежит безусловному расторжению, а Арендатор выселению в следующих случаях:

4.2.1. Использования Арендатором имущества не по целевому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора аренды.

4.2.2. Существенного ухудшения Арендатором состояния арендованного имущества.

4.2.3. Невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором аренды срока платежа.

4.2.4. Невнесения Арендатором коммунальных платежей и платежей за электроэнергию водоснабжение, теплоснабжение, канализацию более двух раз подряд по истечении установленных Договорами сроков платежей.

4.2.5. Систематического (два и более раз) невыполнения Арендатором предписаний Арендодателя по соблюдению условий пунктов 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18 настоящего Договора аренды.

4.3. В случаях, указанных в пп. 4.2.1-4.2.5 Договора аренды, Договор аренды считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора аренды. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десять) дней с даты отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4.4. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При невнесении в срок арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0.2% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае невыполнения условий пунктов 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18 Договора аренды при получении предписания Арендодателя, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,1 % годовой арендной платы действующей на дату отправки предписания, за каждый день невыполнения предписания Арендодателя.

5.3. По истечении срока действия Договора аренды или расторжения его в установленном порядке и в случае неосвобождения Арендатором имущества, Арендодатель вправе вскрыть помещения, описать имущество Арендатора и взять его на ответственное хранение с последующим возмещением Арендатором всех понесенных расходов по хранению имущества.

5.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора аренды, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, стороны вправе обратиться с иском в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора аренды не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

6.2. Стороны договора не могут без обоюдного согласия разглашать существенные условия договора.

6.3. В соответствии с п.1, 2 ст.609 ГК РФ Договор аренды заключается в письменном виде.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия Договора аренды устанавливается с _____ 2023 по _____ 2028.

По истечении установленного срока Договор аренды подлежит прекращению без дополнительных уведомлений.

7.2. Настоящий Договор аренды вступает в силу с момента регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

7.3. Арендатор обязан произвести действия по регистрации настоящего Договора аренды.

7.4. Окончание срока действия настоящего Договора аренды не освобождает Арендатора от ответственности за его нарушения.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент имущественных и
земельных отношений
Администрации городского округа

АРЕНДАТОР:

город Рыбинск Ярославской области
Адрес: 152934, г.Рыбинск,
ул.Крестовая, д.77
ИНН 7610070227 / КПП 761001001
Казначейский счет:
03100643000000017100
ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛАВЛЬ БАНКА
РОССИИ//УФК по Ярославской
области г. Ярославль
БИК 017888102

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Директор Департамента
имущественных и земельных
отношений Администрации
городского округа город Рыбинск
Ярославской области

О.Н. Наумова

М.П.

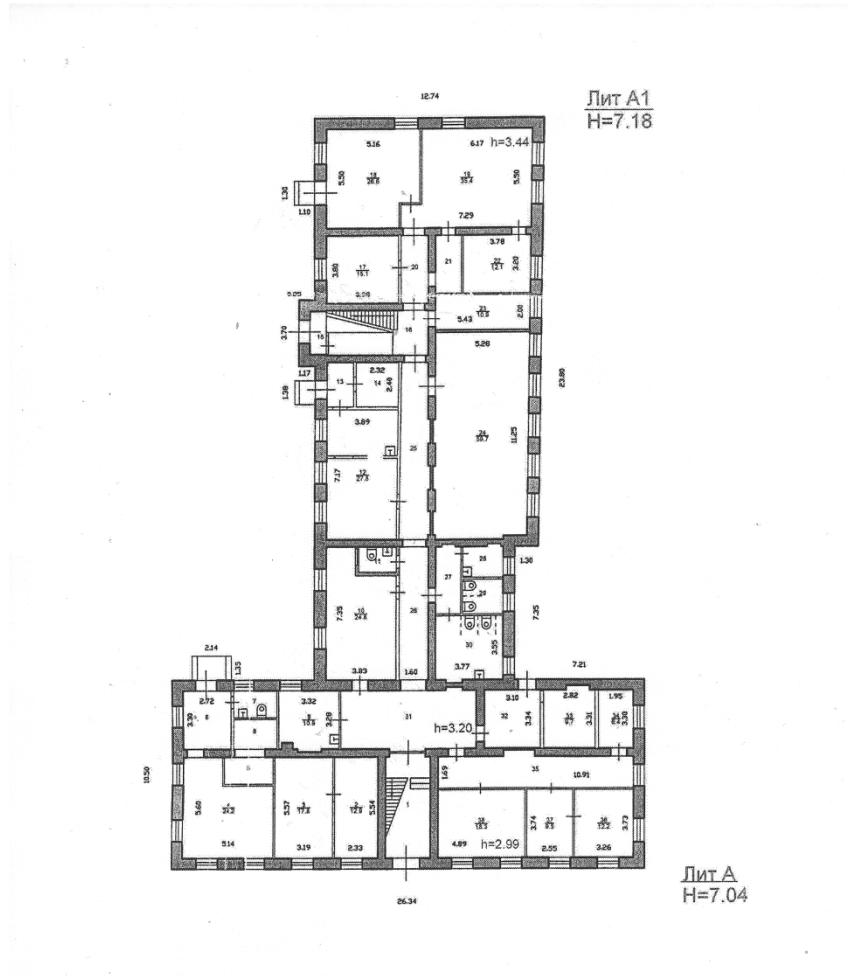
АРЕНДАТОР

М.П.

Приложение к договору

от _____ № _____

План помещений 1 этажа, расположенных в здании по адресу:
Ярославская область, г.Рыбинск, ул. Зои Космодемьянской, д.1а.



АРЕНДОДАТЕЛЬ
Директор Департамента

_____ О.Н. Наумова

АРЕНДАТОР

