*Приложение №1*

*к документации об аукционе*

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**N \_\_\_\_\_\_**

**г. Вятские Поляны «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***Управление по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны*,** именуемое в дальнейшем **“Арендодатель”**, в лице начальника управления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании Положения, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**действующий на основании ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** именуемый в дальнейшем **“Арендатор»,** руководствуясь Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования городского округа город Вятские Поляны, утвержденным решением Вятскополянской городской Думы от 11.09.2012 № 82, в соответствии с протоколом комиссии от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование **нежилые помещения № 36 – 51 согласно техническому паспорту**, движимое имущество, расположенные по адресу: **г. Вятские Поляны, ул. Урицкого, д. 20** общейплощадью **170,5 кв.м**,кадастровый номер **43:41:000042:1760*,*** относящееся к муниципальной собственности**,** именуемое в дальнейшем «объект» или «помещение», ***для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***

1.2. Настоящий Договор действует до «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и вступает в силу с момента его подписания.

Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с даты подписания акта приема-передачи объекта.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. **Арендодатель обязуется**:

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

2.1.2. Контролировать и принимать соответствующие меры по отношению к Арендатору в части своевременного перечисления арендной платы в бюджет в порядке, определенном пунктами 4.1- 4.4.

2.1.3. 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 помещения исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. В течение пяти дней с даты подписания настоящего договора заключить договоры с организациями на обслуживание, коммунальные, эксплуатационные услуги. Арендатор несет расходы по содержанию мест общего пользования здания (коридоры, лестничные площадки, санитарно-технические помещения и прочие), не допускать образование задолженности по оплате коммунальных платежей. Нести все расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием Объекта аренды, инженерных коммуникаций, оборудования, находящегося в составе имущества или функционально связанного с ним, а также связанные с содержанием, текущим ремонтом мест общего пользования пропорционально площади занимаемого Объекта в здании.

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

2.2.4. Обеспечить сохранность арендуемого помещения, соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Кировской области в Вятскополянском районе, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.5. Соблюдать технические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные нормы, предъявляемые к Объекту аренды в соответствии с его назначением и видом деятельности Арендатора. При необходимости проводить благоустройство прилегающей к объекту территории в соответствии с правилами благоустройства. 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.

При аренде Объекта (помещения), расположенного в подвале здания, выполнять защитные мероприятия против затопления от паводков с целью сохранения находящегося там иного имущества, предотвращения аварий и других нежелательных последствий.

2.2.7. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок 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 Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект должен быть приведен 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 прилегающей территории в соответствии с требованиями правил по благоустройству городской администрации.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, а также принимать долевое участие в ремонте кровли здания. Производить за свой счет ремонт фасада здания пропорционально занимаемой площади, содержать фасад здания свободным от посторонних надписей.

Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт Объекта по согласованию с Арендодателем.

После проведения капитального ремонта или перепланировки Объекта Арендатор обязан в 30-дневный срок произвести за свой счет инвентаризацию Объекта и предоставить Арендодателю техническую документацию для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик Объекта аренды.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав.

2.2.10. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

2.2.12. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора.

2.2.13. При изменении фирменного наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, исполнительного органа, юридического лица, при принятии решения о реорганизации или ликвидации в трехдневный срок уведомить об этом Арендодателя. При неисполнении обязанности все письменные документы считаются доставленными Арендатору, если отправлены на имя и по адресу, указанному в настоящем Договоре.

При неисполнении обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все письменные документы (уведомления об изменении арендной платы, претензии и т.д.) считаются доставленными Арендатору, если отправлены на имя и по адресам, в том числе электронному, указанным в настоящем Договоре.

2.2.14. Своевременно проводить очистку крыш от снега, наледи, сосулек и удаление наростов на карнизах и водосточных трубах с соблюдением мер предосторожности во избежание несчастных случаев с пешеходами и повреждения воздушных сетей, деревьев и кустарников.

2.2.15. Обеспечить (при отсутствии) за свой счет оснащение арендуемого объекта приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии; в случае окончания срока поверки приборов учета обеспечить за свой счет поверку данных приборов и/или при неисправности заменить на новые

2.2.16. При использовании арендуемого Объекта, находящегося в многоквартирном жилом доме, под торговлю и (или) общественное питание, обеспечить осуществление шумозащитных мероприятий с проведением необходимых расчетов, подтверждающих соблюдение гигиенических нормативов по шуму в смежных жилых помещениях.

**З. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю**

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

Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемых помещений в последний день действия настоящего Договора.

3.2. Арендатор обязан предоставить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю.

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. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендодателю с учетом нормального износа в исправном состоянии, пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению, указанному в п.1.1. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также неотделимые улучшения, без возмещения их стоимости.

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.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. За пользование указанным в пункте 1.1 настоящего Договора помещением Арендатор обязан вносить плату. Расчет и порядок оплаты приведены в приложении 1 к договору.

4.2. Ежемесячная арендная плата за указанный в пункте 1.1. договора объект устанавливается в сумме **\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в т.ч. НДС \_\_\_\_\_\_ руб.** Арендная плата исчисляется и вносится с момента подписания сторонами акта приема - передачи объекта. Неиспользование арендатором объекта не является основанием освобождения его от арендной платы.

4.3. Арендная плата вносится ежемесячно на счет в размере указанной суммы, **но не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным**.

В соответствии со ст.161 НК РФ арендатор признается **налоговым агентом** по уплате НДС и обязан исчислить, удержать и уплатить в бюджет по месту регистрации сумму налога в сроки, определенные для внесения арендной платы.

4.4. Арендатор считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по внесению арендной платы и НДС в момент поступления денежных средств на соответствующие счета получателей.

4.5. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год. Соглашение об изменении арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору, является обязательным для них и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

В случае несогласия с изменением размера арендной платы договор подлежит расторжению. 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.

4.6. Оплата эксплуатационных, коммунальных и плата за техническое обслуживание не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору в сроки, определенные упомянутым договором.

**5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные пунктом 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере 1/300 действующей на этот период ключевой ставки ЦБ РФ с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет, указанный в пункте 4.3 договора.

5.3. 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 в установленном порядке недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор выплачивает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством РФ.

5.5. 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 также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора. При этом настоящий Договор не считается продленным.

5.6. 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.

6.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

6.2.1. при неоплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные пунктом 4.4, в течение двух сроков подряд;

6.2.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в пункте 1.1 Договора;

6.2.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо при невыполнении обязанностей, предусмотренных пунктами 2.2.4-2.2.10 настоящего Договора;

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

6.3. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора на оказание услуг, предусмотренного пунктом 2.2.2 настоящего Договора, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

6.4. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок.

6.5. По истечении срока действия настоящего договора, если ни одна из сторон не заявила о расторжении договора аренды, договор возобновляется на неопределенный срок.

6.6. В случае принятия собственником решения, в результате которого исполнение данного договора для его сторон становится невозможным, настоящий договор прекращает свое действие. О досрочном выселении по вышеуказанному основанию арендатор предупреждается за три месяца.

6.7. Нарушение Арендатором п. 2.2.4–2.2.10, п.4.1- 4.3 являются основаниями отказа Арендодателя от исполнения договора в соответствии с п.3 ст. 450 ГК РФ.

**7. Иные условия**

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

Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия Арендодателя.

7.3.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством РФ.

7.4.Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в арбитражном суде.

7.5.Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для сторон, один – в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

**Юридические адреса и реквизиты Сторон:**

**Арендодатель**: **Управление по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны**

почтовый адрес: г.Вятские Поляны, МКР. Центральный, д.5

тел .(:8-83334) 7-70-20,7-63-61

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

почтовый адрес:

К договору прилагаются:

1. Характеристика помещений.

2. Расчет арендной платы

3. Акт приема - передачи.

4. Иное имущество, передаваемое вместе с Объектом аренды.

**Подписи Сторон:**

**от Арендодателя от Арендатора**

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

*Приложение 1к договору*

*аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_*

**ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕHИЯ**

**(собственность муниципальная)**

Аpендатоp \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Балансодержатель имущество казны

Адpес: г. Вятские Поляны, ул. Урицкого, д. 20, помещения № 36-51

Общая площадь сдаваемых помещений 170,5 кв.м.

Места общего пользования пропорционально арендуемой площади - кв.м

Расположение помещения: цокольный этаж

Элементы благоустpойства:

Отопление центральное

Электроснабжение скрытая проводка

Водопроводимеется

Вид строительного материала: кирпич

Арендодатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ начальник управления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., должность, подпись, печать)

*Приложение 2 к договору*

*аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_*

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Адрес помещения: **г. Вятские Поляны, ул. Урицкого, д. 20**

Назначение помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь, кв.м \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**А пл (нач) = Ад \* S+ НДС, где**

|  |  |
| --- | --- |
| Ад – рыночная величина арендной платы за 1 кв.м в .месяц и движимое имущество, определенная на основании отчета № 17/24 об определении рыночной стоимости 1 кв.м арендной платы от 16.02.2024, руб /с НДС | 258,0 |
| S – общая площадь помещений, кв.м | 170,5 |
| Апл (нач) – размер арендной платы за пользование объектом в месяц в соответствии с рыночной оценкой, руб. | 36657,50 |
| НДС 20%, руб. | 7331,50 |
| ИТОГО В МЕСЯЦ с НДС | 43989,00 |
| Апл (пр) – предложенная цена арендной платы в месяц, руб. |  |
| НДС 20%, руб. |  |
| ИТОГО В МЕСЯЦ с НДС |  |

Арендная плата вносится ежемесячно на счет в размере указанной суммы **не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным**. НДС уплачивается в сроки, определенные для внесения арендной платы.

**Реквизиты для перечисления арендной платы:**

- р/с 03100643000000014000, наименование банка - Отделение Киров банка России // УФК по Кировской области г. Киров

к/с 40102810345370000033,

Получатель – УФК по Кировской области (Управление по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны, л/с 04403020710), ИНН 4340001104, КПП 430701001, БИК 013304182, ОКТМО 33704000,

КБК 91911105074040000120, статус–08, тип платежа – ПЛ.

**арендная плата в сумме \_\_\_\_\_\_\_ рублей;**

- **НДС**  в сумме **\_\_\_\_\_\_\_ рублей** Арендатор обязан исчислить и уплатить в бюджет по месту регистрации сумму налога в сроки, определенные для внесения арендной платы

Арендодатель: Арендатор:

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

*Приложение 3 к договору*

*аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_*

**А К Т**

**приема-передачи муниципального имущества**

**по договору аренды *N от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и представитель Арендатора – ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

удостоверяем настоящим актом надлежащее исполнение обязанностей Арендатора имущества, определенного в п.2.2.2 договора.

Передается:

1) недвижимое имущество г. Вятские Поляны, ул. Урицкого, д. 20, помещения № 36-51,

общей площадью **\_\_170,5\_\_\_ кв.м;**

2) движимое имущество:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта | Количество шт. |
| Прочие товары (зеркало) | 1 |
| Прочие товары (зеркало) | 1 |
| Прочие товары (зеркало) | 1 |
| Прочие товары (зеркало) | 1 |
| Прочие товары (зеркало) | 1 |
| Прочие товары (зеркало) | 1 |
| Прочие товары (Защитные рольставни) | 1 |
| Прочие товары (Лестница-стремянка) | 1 |
| Прочие товары (Вешалка) | 5 |
| Мебель (Скамейки) | 7 |
| Прочие товары (Огнетушитель ОП-4) | 2 |
| Прочие товары (Полка для головных уборов) | 5 |

Состав и характеристика имущества, его месторасположение соответствуют условиям договора и приложениям – планировке помещения, характеристике.

Имущество пригодно для использования по назначению, определенному в п.1.1.договора. Недостатков, препятствующих владению и пользованию имуществом, нет.

Замечания Арендатора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

Имущество передано *" ”* в месте его нахождения*.*

Имущество сдал:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ */*

М.П.

Имущество принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  */*

М.П.

*Приложение №4 к договору аренды*

*от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Копия инвентаризационного плана

нежилого помещения