**Проект**

**Договор аренды**

**муниципального недвижимого имущества**

г. Шумиха от " " 2024 г.

Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Отдела Букреева Владимира Ивановича, действующего на основании Положения об Отделе, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, руководствуясь ч.1. ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды нежилого здания бани с котельной в г. Шумиха, ул. Ленина, 41 от \_\_\_\_ года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**I. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду здание бани с котельной, назначение: нежилое, площадь: общая 173,8 кв.м., этажность: 1, год постройки 1917, кадастровый номер: 45:22:030122:595, Адрес (местоположение) Россия, Курганская область, Шумихинский район, г. Шумиха, ул. Ленина, д. 41, (далее - недвижимое имущество) для оказания бытовых услуг - услуги бань (саун и душевых).

Целевое использование нежилого недвижимого имущества является окончательным и не подлежит самовольному изменению Арендатором.

1.2. Общая площадь сдаваемого в аренду недвижимого имущества: 173,8 кв.м.

Примечание: состав и характеристика передаваемого в аренду недвижимого имущества указаны в акте приема-передачи недвижимого имущества, который является неотъемлемой частью Договора.

**II. Срок действия Договора**

2.1. Договор заключен сроком на 5 лет с "---" ---- 2024 г. по " " 2029 г. включительно.

2.2. Дата возврата недвижимого имущества – года.

2.3. В случае заключения Договора со сроком действия один год и более одного года он считается заключенным на условиях, предусмотренных [пунктами 2.1](#P45), [2.2](#P46) Договора, с момента его государственной регистрации в установленном порядке, в случае если иное не установлено законом.

2.4. Стороны договорились, что действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в [пункте 2.2](#P46) Договора.

Однако истечение срока действия Договора не освобождает стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения его действия.

**III. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Размер ежегодной арендной платы на момент подписания Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (. 00 копеек) руб. без учета НДС.

Размер ежемесячной арендной платы за пользование нежилым зданием с котельной, без учета НДС составляет **.**

Сумма арендной платы изменяется в течение всего срока аренды не чаще чем один раз в год.

3.2. Арендатор ежемесячно вносит на лицевой счет Арендодателя арендную плату из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы в сумме \_\_\_\_\_\_\_**) рублей** не позднее пятнадцатого числа следующего месяца.

3.3. В платежных поручениях (в разделе "Назначение платежа") необходимо указывать:

- цель платежа (за аренду имущества);

- адрес нежилого помещения;

- реквизиты договора аренды;

- период, за который вносится арендная плата.

3.4. Перечисление налоговых и обязательных платежей осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты, в установленные действующим законодательством сроки.

3.5.В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 процента от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. Пени и задолженность по арендной плате по Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.6. В случае возврата арендованного имущества Арендодателю Арендатор вносит арендную плату до момента передачи имущества по акту приема-передачи.

3.7. Арендная плата перечисляется Арендатором на счет, указанный в Договоре.

**IV. Права и обязанности сторон**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором;

4.1.2. по требованию Арендатора представлять необходимую информацию о порядке начисления арендной платы;

4.1.4. оформлять дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор и представлять их Собственнику в течение 10 дней с момента подписания.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. принять имущество в аренду по акту приема-передачи;

4.2.2. использовать имущество в соответствии с назначением, определенным в [пункте 1.1](#P31) Договора;

4.2.3. в месячный срок с момента подписания Договора обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при необходимости в установленной законом государственной регистрации;

4.2.4.  Арендатор обязан за свой счет выполнить технологическое присоединение энергопринимающих устройств (ЭПУ) здания к электрическим сетям Сетевой компании, технологическое присоединение к сетям водопровода, теплоснабжения, газоснабжения, на основании настоящего договора по временной или по постоянной схеме.

4.2.5. за счет собственных средств оплачивать коммунальные услуги, по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг; предоставлять исполнителю коммунальных услуг данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период, по указанным договорам;

4.2.6. содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем состоянии, обеспечивать его сохранность, соблюдать требования пожарной безопасности;

4.2.7. не производить перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества (неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя на проведение строительных и ремонтных работ;

4.2.8. только при наличии письменного согласия Арендодателя и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, проводить капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию и переоборудование арендуемого имущества;

4.2.9. ежемесячно перечислять арендную плату в порядке и сроки, которые установлены Договором;

4.2.10. своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества. Производить работы по капитальному ремонту за свой счет, если необходимость проведения вызвана деятельностью Арендатора;

4.2.11. учитывать, что на момент окончания срока действия Договора объект должен находиться в надлежащем санитарно-техническом состоянии, все отделимые и неотделимые улучшения объекта остаются в собственности Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

После проведения капитального ремонта в соответствии с [подпунктом 4.2.8](#P93) Договора Арендатор обязан за счет собственных средств подготовить и внести изменения в техническую документацию на объект и передать ее Арендодателю;

4.2.12. допускать в арендованное помещение (здание, сооружение) представителей Собственника, Арендодателя, служб государственного пожарного надзора и других государственных организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.2.13. ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных Договором;

4.2.14. не сдавать арендованное имущество в субаренду третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя; не использовать право аренды Имущества в качестве предмета залога или вклада в Уставной капитал иных предприятий.

Нарушение Арендатором условий, установленных настоящим пунктом, является основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя во внесудебном порядке (одностороннего отказа Арендодателя от настоящего Договора) с требованием возмещения причиненных ему убытков;

4.2.15. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации имущества, коммуникаций, расположенных в арендуемом помещении.

При необходимости проведения в арендуемом помещении соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

4.2.16. в течение 1 месяца, с момента подписания Договора, поместить в доступном для обозрения месте, информацию об Арендаторе.

За месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем отказе от аренды имущества;

4.2.17. по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, возместить убытки (недовнесенная арендная плата, пени, неустойка) и в месячный срок оформить соглашение о расторжении Договора.

Обязательство Арендатора по передаче имущества считается выполненным с момента подписания сторонами акта приема-передачи. При подписании сторонами акта приема-передачи имущества стороны соглашаются с тем, что имущество полностью свободно;

4.2.18. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках Договора;

4.2.19. письменно в течение трех рабочих дней уведомить специальным уведомлением Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором условий настоящего пункта письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор вне зависимости от фактического получения считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

4.2.20. не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, территории общего пользования.

Арендатор отвечает за всякое ухудшение имущества и мест общего пользования и иных помещений здания, произошедшее по его вине или вине третьих лиц, допущенных Арендатором на территорию объекта;

4.2.21. в случае принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого здания (помещения) освободить арендуемое помещение в течение одного месяца с даты получения уведомления об этом от Арендодателя;

4.2.22. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и Арендодателя.

4.3. Уплата неустойки (пени), установленной Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств и устранения нарушений.

**V. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и законодательством.

5.2. Ответственность Арендатора.

5.2.1. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно [пунктом 1.1](#P31) (в части целевого использования имущества), [подпунктами 4.2.2](#P87), [4.2.14](#P101).

5.2.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере двухмесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно [пунктом 2.2](#P46), [подпунктами 4.2.1](#P86), [4.2.4](#P89), [4.2.5](#P90), [4.2.6](#P91), [4.2.7](#P92), [4.2.10](#P95) - [4.2.13](#P100), [4.2.15](#P103), [4.2.16](#P105), [4.2.18](#P108) - [4.2.21](#P112), [пунктом 6.1](#P129).

5.2.3. Уплата штрафа, пеней не освобождает стороны от выполнения обязанностей по Договору.

5.2.4. В случае нарушения [подпункта 4.2.6](#P91) Договора Арендатор за счет собственных средств приводит недвижимое имущество в надлежащее состояние в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя или уполномоченным им лицом.

5.2.5. Вред, причиненный имуществу Арендодателя по вине Арендатора, возмещается Арендатором в полном объеме.

Ликвидация аварий, произошедших по вине Арендатора, производится за счет средств Арендатора.

**VI. Дополнение, изменение и расторжение Договора**

6.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения правопреемства по Договору правопреемник Арендатора обязан в течение трех дней известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по истечении его срока в порядке, предусмотренном Договором, а также в любой другой срок, установленный соглашением сторон.

6.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон в месячный срок и подлежат регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае изменения законодательства Российской Федерации изменения в Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, иными способами, предусмотренными законодательством и Договором.

6.5. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации юридического лица или смерти физического лица - Арендатора.

6.6. В чрезвычайных случаях (стихийные бедствия, аварии, эпидемии и другое) арендуемое имущество по решению представительных и исполнительных органов местного самоуправления может быть временно изъято у Арендатора в порядке и на условиях, которые установлены законодательством.

6.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора в порядке и с последствиями, которые предусмотрены [статьей 450.1](consultantplus://offline/ref=4B971D73D723679A955BCD7510EEDFBA4AFAEE91DBDEB161E7721F4C822A5EF7B6A21AC25B0EDC3A7AB82EA1F9B382C0C04FE8CA1ECF59xFQCN) Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

- невнесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пеней свыше суммы, превышающей трехмесячную арендную плату, независимо от факта ее последующего внесения;

- неиспользования арендованного имущества Арендатором в течение трех месяцев;

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно [пунктами 1.1](#P31) (в части целевого использования арендованного имущества), [2.2](#P46), [3.2](#P63), [подпунктами 4.2.1](#P86), [4.2.2](#P87), [4.2.4](#P89) - [4.2.8](#P93), [4.2.10](#P95) - [4.2.12](#P99), [4.2.14](#P101), [4.2.17](#P106), [4.2.20](#P110), [4.2.21](#P112), [5.2.1](#P120), [5.2.2](#P121).

При расторжении Договора в порядке, предусмотренном [статьей 450.1](consultantplus://offline/ref=4B971D73D723679A955BCD7510EEDFBA4AFAEE91DBDEB161E7721F4C822A5EF7B6A21AC25B0EDC3A7AB82EA1F9B382C0C04FE8CA1ECF59xFQCN) Гражданского кодекса Российской Федерации, Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору.

6.8. В случае отчуждения арендованного имущества Арендатору Договор прекращает свое действие (считается расторгнутым по соглашению сторон) с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества в собственность и погашения задолженности по арендной плате.

**VII. Дополнительные условия**

7. 1. Арендная плата за пользование недвижимым имуществом перечисляется Арендатором на счет Арендодателя по реквизитам: р/с 0310064300000001430 в Отделение Курганского Банка России//

УФК по Курганской области (Отдел строительства и имущества

Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области)

лицевой счет 04433D02890

к/с 40102810345370000037

ИНН 4524097244

КПП 452401001

ОГРН 1204500004774

БИК 013735150

КБК 16311105074140000120 «Доходы от сдачи в аренду имущества».

**VIII. Особые условия**

8.1. Местом исполнения настоящего Договора является местонахождение арендуемого имущества. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Курганской области, мировым судьей либо судом общей юрисдикции г. Шумиха в соответствии с их компетенцией.

8.2. Договор не является договором аренды с правом выкупа.

8.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества и подписания акта его приема-передачи.

**IX. Существенные условия**

Существенным нарушением условий Договора является нарушение Арендатором [пунктов 1.1](#P31), [2.2](#P46), [3.1](#P55), [3.2](#P63), [подпунктов 4.2.1](#P86), [4.2.2](#P87), [4.2.4](#P89) - [4.2.8](#P93), [4.2.10](#P95) - [4.2.12](#P99), [4.2.14](#P101), [4.2.17](#P106), [4.2.20](#P110), [4.2.21](#P112), [5.2.1](#P120), [5.2.2](#P121), [пункта 6.1](#P129) Договора.

**X. Прочие положения**

10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регламентируются законодательством.

10.2. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр Арендатору, один для Росреестра, один экземпляр Арендодателю.

Приложение:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества.

**XI. Адреса и реквизиты сторон**

**Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области  641100, Россия, Курганская область, г. Шумиха, ул. Кирова, 12.  Расчетный счет: №03100643000000014300 в Отделении Курган Банка России //УФК по Курганской области г. Курган (Отдел  строительства и имущества Администрации ШумиШумихинского муниципального округа Курганской области),  лицевой счет 04433D02890,  к/с 40102810345370000037, ИНН 4524097244, КПП 452401001, ОГРН 1204500004774, БИК 013735150, КБК 16311105074140000120  КБК 16311105074140000120 – «Доходы от сдачи в аренду имущества» |  |

**Подписи сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_Букреев В.И. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | | |

М.П. М.П.

|  |
| --- |
|  |
| *Приложение №1 к договору аренды муниципального недвижимого имущества*  *от \_\_\_\_ г.*  **АКТ**  **ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ**  **НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**  г. Шумиха \_\_\_ 202 г.  Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Отдела Букреева Владимира Ивановича, действующего на основании Положения об Отделе, с одной стороны, передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании , с другой стороны, принимает в аренду следующее недвижимое имущество:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Кадастровый номер  здания | Арендная плата  в месяц  без учета НДС, руб. | | 1 | Здание бани с котельной, назначение: нежилое, площадь: общая 173,8 кв.м., этажность: 1, год постройки 1917. | Россия, Курганская область, Шумихинский район, Шумиха, ул. Ленина, д. 41. | 45:22:030122:595 | 6952,00 |   В результате осмотра вышеуказанного недвижимого имущества существенные недостатки не выявлены. Техническое состояние указанного объекта позволяет использовать его в соответствии с целевым назначением. Взаимные обязательства по предоставлению имущества в аренду в соответствии с условиями договора выполнены сторонами надлежащим образом. Стороны друг к другу претензий не имеют.  **ПОДПИСИ СТОРОН:**  Передал: Принял:    Букреев В.И. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |