

ДОГОВОР № _____
аренды нежилых помещений, находящихся
в муниципальной собственности города Ставрополя

г. Ставрополь

«___» _____ 201_г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя комитета _____, действующего на основании Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя, утвержденного решением Ставропольской городской Думы от 25 февраля 2015 г. № 612, распоряжения администрации города Ставрополя от _____ № ____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава (Положения), с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии _____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату нежилые помещения №№ __ общей площадью __ кв.м, расположенные на ____ этаже здания литер __ по адресу:

г. Ставрополь, _____ (именуемые далее - «помещения»).

(Если помещения расположены в объекте культурного наследия, то указывается наименование объекта культурного наследия).

1.2. Передаваемые в аренду помещения являются муниципальной собственностью города Ставрополя, не обременены залогом, не находятся под арестом и свободны от прав третьих лиц.

1.3. Прием – передача помещений, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, осуществляется по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду помещений, которые были оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещений при заключении Договора или передаче помещений в аренду по Акту приема-передачи.

1.5. Помещения предоставляются для использования по целевому назначению для (под) _____.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора в течение пяти рабочих дней с момента заключения настоящего Договора по Акту приема-передачи и принять помещения по истечении срока аренды, в случае досрочного расторжения Договора по акту приема-передачи.

2.1.2. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора.

2.1.3. В случае продажи помещений либо ином изменении собственника, уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты изменения собственника.

2.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба муниципальной собственности, окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

2.1.5. Беспрепятственно проводить осмотр помещений на предмет их санитарно-технического состояния и соблюдения Арендатором условий эксплуатации помещений и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

2.1.6. Требовать от Арендатора соблюдения технических, санитарных, противопожарных и иных требований, предъявляемых к пользованию нежилыми помещениями от Арендатора, а также проведения текущего ремонта.

2.1.7. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Договором.

2.1.8. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора в течение пяти рабочих дней с момента заключения настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 1).

2.2.2. Использовать помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.5. настоящего Договора. Установить на фронтальной части помещения вывеску со своим наименованием и режимом работы.

2.2.3. Содержать помещения, инженерные коммуникации помещений в технически исправном состоянии и надлежащем санитарно-техническом состоянии. Соблюдать правила технической эксплуатации, техники безопасности, пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, отраслевые нормы и правила, установленные для видов деятельности Арендатора или связанные с назначением помещений.

Обеспечить сохранность помещений, инженерных коммуникации помещений в течение срока аренды с учетом нормального износа. Не

совершать действий, способных вызвать повреждения или разрушение помещений и расположенных в них инженерных коммуникаций.

2.2.4. В течение одного месяца с момента заключения настоящего Договора:

- заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг и своевременно оплачивать оказываемые ими услуги;

- заключить договор с организацией, осуществляющей управление зданием (или многоквартирным домом), в котором расположены помещения на оплату расходов на содержание общего имущества в здании (многоквартирном доме) пропорционально размеру общей площади нежилых помещений, указанных в п. 1.1. настоящего Договора;

- оформить охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия (если помещения находятся в здании, являющемся объектом культурного наследия), и осуществлять все предусмотренные действующим законодательством мероприятия по сохранению объекта культурного наследия, а именно:

- (указываются обязательства по сохранению памятника).

Застраховать помещения в течение 3-х месяцев с даты подписания настоящего Договора на весь срок действия Договора. При этом страховая сумма при заключении Договора страхования помещений должна составлять величину, достаточную для компенсации расходов, связанных с их восстановлением.

2.2.5. В течение 10-ти дней с момента исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.3.4. настоящего Договора, представить Арендодателю копии соответствующих договоров.

2.2.6. Обеспечить свободный доступ представителей надзорных служб, иных органов, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением установленного порядка использования и эксплуатации нежилых помещений и своевременное выполнение их законных требований и предписаний.

Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещения для осмотра и проверки их содержания, использования и соблюдения иных условий настоящего Договора.

2.2.7. Не производить перепланировки, снос, реконструкции, неотделимые улучшения помещений без письменного согласия Арендодателя и согласования с соответствующими службами с учетом требований, установленных законодательством.

Затраты на проведение капитального ремонта, перепланировки, реконструкции и неотделимых улучшений помещений Арендатору не возмещаются.

2.2.8. Своевременно вносить арендную плату и осуществлять другие платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительно принимать меры к их устранению, вызывать соответствующие аварийные службы и уведомить Арендодателя.

2.2.10. В случае ликвидации, изменения организационно-правовой формы, банковских реквизитов, смены руководителя, местонахождения, контактных телефонов и т.п. сообщить Арендодателю об этом письменно не позднее 10 (десяти) дней с момента их изменения.

2.2.11. Без письменного согласия Арендодателя не сдавать помещения в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять помещения в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.12. В случае досрочного освобождения помещений письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении не менее чем за 1 (один) месяц.

2.2.13. По истечении срока аренды (досрочном расторжении) Договора возвратить помещения Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями (указываются в Приложении 1) не позднее 7 (семи) дней с даты окончания срока действия (досрочного расторжения) Договора.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Срок аренды устанавливается __ года (лет) с _____ г. по ____ г..

3.2. Договор, заключенный на срок менее года считается заключенным со дня его подписания уполномоченными представителями сторон, а договор, заключенный на год и более считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3.3. Государственная регистрация Договора производится Арендатором за свой счет.

Арендатор обязан в течение месяца с момента подписания настоящего Договора обратиться в органы государственной регистрации с заявлением о государственной регистрации настоящего договора. После государственной регистрации Арендатор обязан предоставить Арендодателю экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации в течение десяти дней с момента осуществления государственной регистрации.

Расходы по государственной регистрации Договора оплачивает Арендатор.

3.4. Договор может прекратить свое действие до истечения его срока в случаях и на основании, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Договором.

3.5. По истечении срока аренды, настоящий Договор прекращает свое действие без специального уведомления Арендатора и не подлежит автоматической пролонгации.

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Годовой размер рыночной величины арендной платы за пользование помещениями определен на основании _____ и составляет (_____ рублей с учетом НДС (НДС составляет _____ рублей).

Годовой размер арендной платы (без учета НДС), подлежащий перечислению на расчетный счет Арендодателя составляет _____ (____) рублей.

4.2. Сумма арендной платы, подлежащая ежемесячному внесению на счет Арендодателя, определена в приложении № 2 к настоящему Договору.

4.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 7 настоящего Договора без выставления счета Арендодателем.

Обязательства по оплате арендной платы, возникает у Арендатора с даты подписания настоящего договора. Датой исполнения обязательства по оплате арендной платы считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

НДС начисляется Арендатором, как налоговым агентом, самостоятельно и перечисляется отдельным платежом.

4.4. В арендную плату не включаются: оплата коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, НДС.

Оплата коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, расходов на содержание общего имущества осуществляется Арендатором самостоятельно на основании договоров, заключенных с поставщиками (либо управляющими организациями).

4.5. Стороны вправе ежеквартально производить сверку расчетов по настоящему Договору, по итогам которой уполномоченными представителями Сторон составляется и подписывается акт сверки.

4.6. Не использование Арендатором помещений после заключения настоящего Договора не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Начисление пени производится, начиная со дня, следующего за днем истечения срока платежа и по день оплаты

включительно.

5.3. Ответственность за порчу и повреждение помещений, а так же риск случайной гибели несет Арендатор с момента подписания Сторонами акта приема-передачи помещений и до возврата помещений Арендодателю.

5.4. Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в случаях нарушений условий настоящего договора в размере 20 % от суммы годовой арендной платы.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования помещений или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

5.5. В случае несвоевременного возврата помещений после прекращения (досрочного расторжения) Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки, возмещает убытки, причиненные Арендодателю, в части, не покрытой суммы арендных платежей, и уплачивает штрафы, указанные в п.п. 5.4. настоящего Договора.

5.6. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение, дополнение и досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Включение помещений в план приватизации (выставление на торги) не является основанием для досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке, когда Арендатор более двух раз подряд, по истечении установленного настоящим Договором срока платежа, не вносит арендную плату, подлежащую ежемесячному внесению, и при нарушении условий настоящего Договора, указанных в п.п. 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.11.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, Стороны будут решать путем переговоров, а при не достижении соглашения – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Арендодателя.

6.6. Настоящий договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.7. Приложения к Договору:

1. Акт приема-передачи (Приложение 1).
2. Таблица арендной платы за нежилые помещения по месяцам (Приложение 2).

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
города Ставрополя

Юридический адрес:

г. Ставрополь, 355006,
ул. Коста Хетагурова, д.8
тел: 26-03-09

ОГРН 1022601934486

ИНН 2636014845

КПП 263601001

Банковские реквизиты:

УФК по Ставропольскому краю
(Комитет по управлению
муниципальным имуществом
города Ставрополя)

БИК 040702001

р/с 40101810300000010005

ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬ

Г. СТАВРОПОЛЬ

ОКТМО 07701000

Код платежа 602 111 05034 04 0800 120

Руководитель комитета

Арендатор

Юридический адрес:

г. Ставрополь,

тел:

ОГРН

ИНН

КПП

Банковские реквизиты:

м.п.

м.п.

«___» _____ 201__ г.

«___» _____ 201__ г.

Приложение 1
к договору аренды нежилых
помещений, находящихся в
муниципальной
собственности
города Ставрополя
от «__» _____ 201 г. №

**АКТ
приема-передачи**

г. Ставрополь

«__» _____ 201_ г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя комитета _____, действующего на основании Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя, утвержденного решением Ставропольской городской Думы от 25 февраля 2015 г. № 612, распоряжения администрации города Ставрополя от _____ № ____ рлс, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава (Положения), с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о следующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения №№ _____ общей площадью ____ кв.м, расположенные на _____ этаже здания литер ____ по адресу: г. Ставрополь, _____.

Техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент их передачи характеризуется удовлетворительным состоянием и соответствует требованиям по их эксплуатации. Состояние помещений указано в приложении №1 к настоящему акту. Арендатор удовлетворен помещениями и не имеет претензий к их состоянию

Настоящий акт составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Арендодатель
Комитет по управлению
муниципальным имуществом
города Ставрополя

Арендатор

Руководитель комитета

«__» _____ 201__

«__» _____ 201__

Приложение № 1
к акту приема – передачи

от «__» 201 г.

Описание и технические характеристики нежилых помещений

№ п/п	Наименование критерия характеристики объекта	Описание критерия характеристики объекта, единица измерения
1.	Адрес	
2.	Год постройки	
3.	Число этажей	
4.	Полы	
5.	Окна	
6.	Двери	
7.	Внутренняя отделка	
8.	Инженерное оборудование	
9.	Виды благоустройства: Водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, водоотведение	
10.	Иное	

Арендодатель

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
города Ставрополя

Руководитель комитета

«__» _____ 201__г._

Арендатор

«__» _____ 201__г._

