



ДОГОВОР № _____

аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2013 г.

Управление муниципальным имуществом г.Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2013 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, Суздальский проспект, д.26**, общей площадью **35,0 кв.м**, а именно: помещений №№ 49-51 в помещении IV по плану первого этажа здания.

Указанные нежилые помещения являются муниципальной собственностью и передаются Арендатору для размещения офиса.

Общая площадь всего здания составляет **10 117,9 кв.м.**

1.2. Передача нежилых помещений осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества и Арендатор несёт все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Срок действия договора устанавливается с **23 июля 2013 года по 10 сентября 2013 года.**

1.4. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилые помещения Арендатору по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещений.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещений, переданных ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять нежилые помещения от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

2.3. **Арендатор** обязуется:

2.3.1. Использовать нежилые помещения в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3. Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за прилегающей к арендуемым помещениям территорией и вести те работы по помещениям, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению;
- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;
- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.4. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилые помещения, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемых помещений, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.6. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемых помещений, а также расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в котором расположены арендуемые помещения, пропорционально их площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемых помещений. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.8. Поддерживать фасад здания, в котором арендуются помещения, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.3.9. Не осуществлять в арендуемых помещениях и на прилегающем земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.10. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последнего налога на имущество, пропорционально арендуемым площадям.

2.3.11. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемых помещений, связанных с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.12. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.13. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии,

в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.14. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения договора вернуть нежилые помещения Арендодателю по акту приема - передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.15. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за период действия договора аренды (с 23.07.2013 по 10.09.2013) в сумме 27 402,46 руб. на расчётный счёт Арендодателя, НДС в сумме 4 932,44 руб. - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчётная сумма годовой арендной платы по Договору составляет 200 038,00 руб. (в т.ч. НДС).

Арендная плата по настоящему договору включает плату за пользование нежилыми помещениями, указанными в пункте 1.1 договора, и местами общего пользования площадью 5,5 кв.м (часть помещений №№ 46-48 по плану первого этажа здания).

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

3.2. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения, другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

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

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое даёт возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые помещения (строения) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду помещение.

5.2.6. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.3 – 2.3.9, раздела 6 настоящего Договора аренды.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.3 Договора, настоящий договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор обязан в течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчётный счёт Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере _____ (_____) руб.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

7.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемого помещения должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.5. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

7.7. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.9. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципальным имуществом г.Владимира

Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47

УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира);

счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области

БИК 041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120

ИНН 3302008241, КПП 332801001

Арендатор: _____

Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания (помещений) с указанием арендуемых площадей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

МП

От Арендатора

МП

Приложение № 1
к договору аренды
от _____ 2013 № _____

А К Т
приема-передачи помещений муниципального нежилого фонда

г.Владимир

«__» _____ 2013 г.

В соответствии с договором аренды нежилых помещений от _____ № _____ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передаёт в аренду, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, Суздальский проспект, д.26**, общей площадью **35,0 кв.м**, а именно: помещений №№ 49-51 в помещении IV по плану первого этажа здания для размещения офиса.

На момент подписания акта сдаваемые в аренду нежилые помещения и инженерные коммуникации в них находятся в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на ___ листах.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП