**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**части нежилого помещения № 5 по Лоту № \_\_\_\_\_\_**

с. Михайловка «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

Администрация Михайловского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года по Лоту № \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с главой 34 Гражданского кодекса РФ Арендодатель (Балансодержатель) по настоящему договору предоставляет Арендатору во временное пользование объект недвижимого имущества – часть нежилого помещения № 5, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект), в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, являющейся неотъемлемой частью договора, со схемой (при наличии), на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Арендодатель передает Объект во временное владение и пользование без права передачи третьему лицу. Выкуп имущества может быть осуществлен в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Цель аренды: осуществление офисной и предпринимательской деятельности.

1.4. Арендная плата определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**2. Обязанности сторон**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать в пользование «Арендатору» указанное в п.п. 1.1. договора арендуемое недвижимое имущество по акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору) в 3-дневный срок после подписания настоящего договора.

2.1.2. В случае аварии, пожаров, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если эти события произошли по вине Арендатора;

2.1.3. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять и использовать арендуемое имущество в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора;

2.2.2. Содержать Объект в исправности, эксплуатировать имущество в соответствии с принятыми нормами и использовать имущество, обеспечивая при этом соблюдение технических, санитарных норм, правил противопожарной безопасности в соответствии с требованиями соответствующих служб, выделять для этих целей необходимые ассигнования;

2.2.3. Вносить арендную плату в размерах и сроки, установленные настоящим Договором;

2.2.4. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту арендуемого имущества;

2.2.5. Принимать все необходимые меры по устранению аварийного состояния, происшедшего по своей вине и нести соответствующие расходы;

2.2.6. Нести расходы по коммунальным услугам путем самостоятельного заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, либо возмещать расходы по коммунальным услугам на основании выставленных счетов за услуги (тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение) Арендодателю, в течении 5 дней после получения счетов;

2.2.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу сотрудникам Арендодателя в рабочие дни в установленное время;

2.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 дней, о предстоящем как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии;

2.2.9. При прекращении арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении нежилое помещение должно быть передано Арендодателю по акту приема-передачи, включая все переделки и неотделимые улучшения;

2.2.10. Нести ответственность за содержание и противопожарную безопасность арендуемого имущества.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендная плата по настоящему Договору устанавливается по результатам аукциона и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_без учета НДС.

Налог на добавленную стоимость оплачивается Арендатором самостоятельно на счет Управления Федерального казначейства по Приморскому краю.

3.2. Арендная плата в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_уплачивается Арендатором ежемесячно в срок до 10 числа, следующего за расчетным, путем перечисления средств на расчетный счет Получателя: УФК по Приморскому краю (Администрация Михайловского муниципального района), ИНН 2520006316, КПП 252001001, л/с 04203006570, ЕКС 40102810545370000012, Дальневосточное ГУ Банка России//УФК по Приморскому краю г. Владивосток, номер счета получателя 03100643000000012000, КБК 95111105035050000120, БИК 010507002, ОКТМО 05620000.

3.3. За каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности в случае задержки платежей в срок, установленный настоящим Договором. Оплата штрафных санкций производится в течении 5 банковских дней с момента получения счета по начисленным пеням.

3.4. Размер платы по договору может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», но не более одного раза в год.

**4. Ответственность сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Если по вине «Арендатора» ухудшается состояние арендуемого муниципального имущества по сравнению с тем, в котором оно было передано в аренду, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные этим убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

**5. Срок действия договора**

5.1. Нежилое здание/помещение сдается в аренду сроком на 5 лет с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя до дня окончания срока действия Договора.

**6. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендатора или по взаимному согласию сторон.

6.2. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в случае, когда:

6.2.1. Арендатор использует арендуемое имущество не по назначению, предусмотренному п.1.4. настоящего договора.

6.2.2. Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояния Объекта.

6.2.3. В течение двух месяцев Арендатор не оплачивает арендную плату.

6.2.4. Арендатор не выполняет обязательства по настоящему договору.

6.3. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

6.4. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон и оформляются дополнительным соглашением.

**7. Разрешение споров**

7.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

7.2. Споры, не урегулированные в процессе переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон Договора, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами. Факт подписания Договора означает отсутствие у Арендатора претензий к качеству и составу принятого Объекта.

Приложение:

1. Акт приема-передачи Объекта

2. Постановление о проведении открытого аукциона

3. Протокол об итогах аукциона

4. Выписка из ЕГРН на здание/помещение (экспликация/схема – при наличии)

**9. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Администрация Михайловского  муниципального района  692651, Приморский край,  Михайловский район, с. Михайловка,  ул. Красноармейская, 16  ИНН 2520006316, КПП 252001001,  л/с 04203006570,  ЕКС 40102810545370000012,  Дальневосточное ГУ Банка России//  УФК по Приморскому краю г. Владивосток,  номер счета получателя  03100643000000012000,  КБК 95111105035050000120,  БИК 010507002, ОКТМО 05620000  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
|  |  |

Приложение

к договору аренды

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи части нежилого помещения № 5**

с. Михайловка «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

Администрация Михайловского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает следующее недвижимое муниципальное имущество:

- часть нежилого помещения № 5, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, год завершения строительства \_\_\_\_\_\_\_\_.

На момент передачи Имущество находится в состоянии, описанном в отчете № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об оценке стоимости объекта недвижимости.

Техническое состояние объекта хорошее/удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с целевым назначением. Настоящий передаточный акт подтверждает отсутствия претензий и замечаний у принимающей стороны в отношении принимаемого имущества и подтверждает факт его передачи.

**Передал:** «Арендодатель» - Администрация Михайловского муниципального района

**Принял: «**Арендатор» - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Администрация Михайловского  муниципального района |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |