ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

на аренду недвижимого имущества

(*для имущества казны Самарской области*)

г. Самара «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(полное наименование учреждения по учредительным документам)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О. руководителя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании Устава (Положения), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации по учредительным документам)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О. руководителя)

действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, по согласованию с министерством имущественных отношений Самарской области на основании приказа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ
2. На основании протокола об итогах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на право заключения договора аренды «Арендодатель» передает по акту приема-передачи, а «Арендатор» принимает нежилое помещение площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(наименование здания, литера, этаж, номера комнат по техническому паспорту)

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Договор аренды заключается на неопределенный срок.

1.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. «Арендодатель» обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего договора оформить с «Арендатором» договор на возмещение коммунальных и оплату эксплуатационных услуг.

2.1.2. В случае освобождения «Арендатором» занимаемого помещения «Арендодатель» обязан письменно уведомить об этом собственника в 10-дневный срок с момента освобождения помещения.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине «Арендатора», выполнять необходимые работы по устранению их последствий.

2.1.4. Контролировать выполнение «Арендатором» обязательств по настоящему Договору.

2.2. «Арендатор» обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.

2.2.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить с «Арендодателем» договор на возмещение коммунальных и оплату эксплуатационных услуг.

2.2.3. Содержать арендуемое помещение в полной исправности с соблюдением правил противопожарной безопасности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с установленными нормами и правилами.

2.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без письменного разрешения собственника имущества и «Арендодателя».

2.2.5. Перепланировка и переоборудование арендованного помещения не являются основанием для снижения арендной платы.

2.2.6. Письменно сообщать «Арендодателю», не позднее, чем за месяц, о предстоящем освобождении помещения и сдать помещение «Арендодателю» по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

2.2.7. По прекращению Договора передать «Арендодателю» все произведенные улучшения помещения, неотделимые без вреда для помещения.

2.2.8. Своевременно вносить арендную плату, эксплуатационные и коммунальные платежи, а также нести другие расходы, связанные с использованием арендованного помещения.

2.2.9. Предоставить право служащим собственника имущества и «Арендодателя» или другим лицам, наделенным такими правами, в любое разумное время обеспечить доступ в арендуемое помещение с целью его проверки и осмотра.

2.2.10. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя».

2.2.11. 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 залога, субаренды и др.), а также не передавать помещение иным юридическим и физическим лицам.

2.2.12. Принимать необходимые меры, направленные на обеспечение соответствия состояния инженерно-технической и физической защиты помещения, указанного в пункте 1.1 Договора, требованиям нормативных правовых актов в сфере антитеррористической защищенности объектов (территорий). Нести ответственность за нарушение требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий).

1. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За указанное в п.1.1. помещение размер арендной платы составляет: без учета НДС – \_\_\_\_\_\_ руб. (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

(сумма прописью)

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*) в месяц, с учетом НДС (20%) – \_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(сумма прописью)

(*определяется по результатам торгов и в соответствии с отчетами об оценке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выполненными независимым оценщиком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*

3.2. Перечисление арендной платы производить (согласно выставленным счетам, счетам-фактурам) на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по следующим реквизитам:

получатель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

за каждый месяц вперед с оплатой до 10-го числа текущего месяца.

Первое внесение арендной платы за период пользования арендованным помещением с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в соответствии с п.1.3) «Арендатор» производит в течение 20 дней после подписания настоящего Договора.

3.3. «Арендодателю» «Арендатор» перечисляет сумму эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, согласно Договорам на возмещение коммунальных и оплату эксплуатационных услуг, заключенных между «Арендатором» и «Арендодателем».

Указанные в настоящем пункте расходы не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору изменяется ежегодно с 1 января очередного финансового года, но не ранее чем через год после заключения договора аренды либо последнего пересмотра размера арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды на основании отчета об оценке, размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, определяемого исходя из максимального уровня инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области, в соответствии с Методикой расчета размера арендной платы за пользование имуществом Самарской области. Об изменении размера арендной платы «Арендатор» уведомляется письменно, путем направления уведомления по адресу, указанному в Договоре в разделе «Подписи сторон», а также по адресу местонахождения юридического лица (для юридических лиц). Уведомление является обязательным для «Арендатора» и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Новый размер арендной платы устанавливается с 1 января очередного финансового года, независимо от того, когда направлено уведомление об изменении размера арендной платы и подлежит оплате /доплате в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления Уведомления Арендатору, но не ранее срока оплаты за месяц, с которого изменяется размер арендной платы. Момент получения «Арендатором» уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
2. Ответственность «Арендодателя»:

4.1.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, «Арендодатель» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1. Ответственность «Арендатора»:
2. В случае невнесения «Арендатором» платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляются пени в размере 0,06% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

4.3. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

1. Изменение условий Договора (кроме условий, предусмотренных п. 3.4), его расторжение и прекращение допускается в установленном порядке.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации «Арендодатель» имеет право досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц, в том числе в следующих случаях:

5.2.1. При использовании помещения в целом или его части не по назначению в соответствии с п. 1.1. Договора.

5.2.2. Если «Арендатор» существенно ухудшает техническое состояние помещения.

5.2.3. Если «Арендатор» более двух месяцев подряд не вносит арендную плату независимо от ее последующего внесения.

5.3. Реорганизация «Арендодателя», а также перемена собственника арендуемого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

5.4. По истечении срока настоящего Договора «Арендатор» не имеет право на заключение договора аренды на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае выявления нарушений по выполнению условий настоящего Договора собственник имущества, в лице органа исполнительной власти, осуществляющего функции уполномоченного органа по управлению имуществом, вправе в соответствии со статьей 430 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать от «Арендатора» исполнения обязательств в свою пользу, в том числе в судебных органах.

1. ПРОЧИЕ условия
   1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- акт приема-передачи в аренду нежилого помещения;

- выкопировка из технического паспорта на здание (приложение 1).

7.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых после получения согласия на распоряжение имуществом остается у собственника имущества.

## ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование учреждения)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (юридический адрес, телефон)  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (должность руководителя)  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. (Ф.И.О.) | АРЕНДАТОР:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование организации)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (юридический адрес, телефон)  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (должность руководителя)  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. (Ф.И.О.) |
|  |  |