Приложение 4

к извещению о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды нежилого помещения

Д О Г О В О Р № \_\_\_

аренды объекта, находящегося в муниципальной собственности

Пограничного муниципального округа

 пгт. Пограничный «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024

Администрация Пограничного муниципального округа от имени Пограничного муниципального округа, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемый "Арендатор", с другой стороны (далее именуемые – «Стороны»), руководствуясь протоколом аукциона от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. №\_\_\_\_, согласно которому Арендатор признан победителем аукциона, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество (далее – «Объект», «арендуемое имущество»), расположенное по адресу: Приморский край, Пограничный район, пгт. Пограничный, ул. Амбулаторная, д. 8, кадастровый номер 25:14:040101:1313.

Назначение - нежилое;

Общая площадь – 570,7;

Функциональное назначение: свободное использование.

1.2. Арендодатель гарантирует, что арендуемый Объект никому не продан, не заложен, свободен от прав третьих лиц, под арестом, запрещением не состоит, в качестве вклада в уставный капитал не передан.

1.3. Вышеуказанное имущество передано в исправном, годном к эксплуатации состоянии

## 2. Срок аренды, порядок передачи имущества

2.1. Срок начала аренды: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_.

Срок окончания аренды: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендодатель вправе:

3.1.1. При необходимости проводить проверку состояния механического и электрического оборудования, систем отопления и вентиляции, обеспечение работы инженерно-технических систем, оборудования, коммуникаций и сооружений с целью недопущения технологических аварий в Арендуемых помещениях, предварительно уведомив об этом Арендатора письменно с указанием дня проверки и числа специалистов, которые прибудут для проведения указанных проверок.

3.1.2. В порядке и на условиях, предусмотренных Договором, требовать от Арендатора возмещение ущерба, причиненного арендуемому помещению.

3.2 Арендатор вправе:

3.2.1. Устанавливать самостоятельный режим работы, собственное оборудование, оргтехнику и иное имущество в арендуемом помещении.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. Арендодатель обязан в пятидневный срок после заключения договора аренды предоставить Арендатору имущество, указанное в п.1. настоящего договора.

3.3.2. В порядке и на условиях, предусмотренных Договором, получать арендную плату и иные платежи, установленные Договором.

3.3.3. Не ограничивать Арендатора в потреблении тепловой энергии и электроэнергии, в водоснабжении и использовании канализации.

3.3.4. Не препятствовать Арендатору в использовании арендуемого помещения в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

3.4 Арендатор обязан:

3.4.1. Использовать по прямому назначению помещения указанные в п.1.2.

3.4.2. Содержать арендуемые помещения в полной исправности и соответствующем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и прилегающую к зданию (сооружению) территорию.

3.4.3. Не производить перепланировок помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя, в случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в установленные Арендодателем сроки.

3.4.4. Не сдавать арендуемые помещения, как в целом, так и частично в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.4.5. Не передавать свои арендные права в залог без письменного согласия Арендодателя.

3.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении помещений, как по истечении срока договора, так и при досрочном освобождении помещений и сдать их Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.4.7. По истечении срока договора, а также при досрочном освобождении помещений передать Арендодателю безвозмездно все конструкции и пристройки, произведенные в арендуемых помещениях Арендодателем, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделимые без вреда от конструкций помещений.

3.4.8. Обеспечить противопожарную безопасность.

3.4.9. Обеспечить доступ в арендуемые помещения должностных лиц Арендодателя по их требованию.

3.4.10. Оплачивать расходы за коммунальные услуги, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы по расшифрованному расчету эксплуатирующей организации согласно договору между ними. Арендатор несет ответственность за эксплуатацию инженерных сетей (отопление, электросети, сете водоотведения и водоснабжения). При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб, профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях, производится соответствующими жилищно-коммунальными службами или иными организациями, по договору с Арендатором за счет его средств.

3.4.11. Арендатор имеет также иные права и несет иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

4. Расчеты по договору

4.1. Размер ежегодной арендной платы за имущество составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей без учета НДС.

НДС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - годовая сумма.

**Ежемесячный платеж составляет:** ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***

НДС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ежемесячная сумма.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок до 01 (первого) числа месяца следующего за отчетным, а в конце периода аренды - не позднее даты окончания Договора.

Оплата производится в рублях. Сумма платежа перечисляется на счет УФК по Приморскому краю (Администрация Пограничного муниципального округа Приморского края) ИНН 2525007031 КПП 252501001 Дальневосточное ГУ Банка России//УФК по Приморскому краю, г. Владивосток БИК 010507002 Расчетный счет 03100643000000012000 Единый казначейский счет 40102810545370000012 Код дохода 00111105074140000120 ОКТМО 05532000. Лицевой счет 04203D02570.

В платежном документе на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата, номер договора аренды, период, за который она вносится.

4.3. Арендная плата начисляется с даты заключения договора аренды.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на р/с, указанный в п. 3.2. Договора. Платежи считаются внесенными в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

4.4. Допускается авансовый платеж, который не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате перерасчета арендной платы в пределах срока авансирования. Проценты на сумму предварительной оплаты (аванса) не начисляются.

4.5. Арендная плата и начисленные пени уплачиваются Арендатором отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа. Уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды одним платежным документом не допускается.

Обязанность Арендатора по внесению безналичного платежа считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Изменение размера арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке (не чаще одного раза в год) по результатам оценки рыночной стоимости объекта, в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Обязанность уплаты арендной платы по новой ставке наступает с момента получения Арендатором уведомления об изменении арендной платы.

4.7. Льготные ставки арендной платы для субъектов МСП устанавливаются в договоре аренды в случае, когда муниципальными программами Пограничного муниципального округа предусмотрены мероприятия по предоставлению муниципального имущества субъектам МСП по льготным ставкам арендной платы.

## 5. Контроль за состоянием и использованием имущества. Иные условия

5.1. С целью осуществления контроля Арендодатель:

- проводит визуальный осмотр имущества. При этом Арендатор обеспечивает работникам Арендодателя и уполномоченным им лицам доступ в осматриваемое помещение;

- запрашивает у Арендатора сведения о состоянии имущества, а Арендатор обязан их предоставлять в течение 3 рабочих дней с момента соответствующего запроса Арендодателя.

5.2. При авариях Арендатор обязуется:

- принять все возможные меры к устранению последствий аварии и предотвращению нанесения ущерба имуществу и прилегающей части здания (сооружения);

- сообщить Арендодателю о факте причинения вреда имуществу, а также о причинах такого вреда и размере ущерба, не позднее 3 рабочих дней с момента, когда он узнал или должен был узнать о причинении вреда.

5.3. Перепланировка, переустройство или переоборудование имущества производятся только после их согласования сторонами, а также после получения необходимых разрешений (согласований) в установленном законом порядке. Перед началом соответствующих работ и мероприятий стороны согласовывают следующие условия их проведения:

- обоснование проведения перепланировки, переустройства или переоборудования

виды и объем работ;

сроки работ;

стоимость работ.

Согласование осуществляется путем направления письменного запроса. Арендодатель обязан рассмотреть запрос и направить принятое решение в течение 10 рабочих дней.

Если ответ на запрос не получен в срок, установленный Договором, производство перепланировки, переустройства или переоборудования не допускается, поскольку условия их проведения считаются несогласованными.

Все согласования, необходимые для производства перепланировки, переустройства или переоборудования  помещения, в органе, который согласовывает и выдает подтверждающие документы, осуществляет Арендатор за свой счет. Арендодатель оказывает Арендатору необходимое содействие, заключающееся в предоставлении и согласовании документов, оформлении доверенностей, направлении писем, заявлений и запросов, а также в осуществлении других действий.

5.4. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы подлежащего внесению платежа за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

6.3. Неиспользование Арендатором имущества не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

## 7. Изменение, расторжение и прекращение договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по решению суда на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. Возврат имущества оформляется актом приема-передачи.

## 8. Заключительные положения

 8.1. Все споры и разногласия связанные с исполнением настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации.

 В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде или суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения имущества.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Арендатор: