

Приложение к решению
городской Думы
от _____ № _____

Приложение
к Положению о порядке
пользования и распоряжения
имуществом, являющимся
собственностью городского
округа - города Барнаула
Алтайского края

ДОГОВОР аренды нежилого помещения (здания)

г.Барнаул

«___» _____ 20__ г.

Городской округ – город Барнаул Алтайского края, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий через уполномоченный орган - _____, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в арендное пользование нежилое помещение (здание) площадью _____ кв.метра (далее по тексту – помещение), расположенное по адресу: г.Барнаул, _____, согласно прилагаемому плану, для осуществления деятельности _____, с целью размещения _____.

Общая арендуемая площадь распределяется на:

Площади, расположенные на ____ этаже _____ кв.м.

площади, расположенные в подвале _____ кв. м.

1.2. Места (помещения, коридоры, лестницы и т. д.), без использования которых невозможна реализация права Арендатора по владению и пользованию арендуемым помещением, но которые не являются объектом аренды по настоящему договору, считаются местами общего пользования, учитываются пропорционально площади арендуемого помещения и распределяются:

на этаже (этажах) _____ кв. м

в подвале (полуподвале) _____ кв. м

1.3. На момент заключения договора аренды помещение, передаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности или ином вещном праве.

1.4. Срок аренды устанавливается с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

1.5. Обязанность передать помещение лежит на Арендодателе и считается выполненной с момента предоставления Арендатору возможности доступа в арендуемое помещение. Безусловным доказательством передачи помещения является акт приема-передачи, который Арендатор и Арендодатель обязаны составить в соответствии с настоящим договором. При этом момент фактической передачи помещения определяется датой, указанной в акте, независимо от времени его составления. При отсутствии в акте приема-передачи даты помещение считается переданным с даты начала срока аренды, указанной в п.1.4 договора.

1.6. Если Арендатор уклоняется от составления акта приема-передачи, то помещение считается переданным ему в день начала срока аренды, указанный в п.1.4 договора.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за использованием помещения по назначению;

2.1.2. Осуществлять контроль за уборкой прилегающей территории;

2.1.3. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором условий настоящего договора (в том числе путем осмотра помещения и т.д.) и принимать меры к обеспечению их надлежащего исполнения;

2.1.4. Проводить осмотр помещения с присутствием третьих лиц с целью его продажи.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Не препятствовать использованию Арендатором помещения в соответствии с условиями настоящего договора;

2.2.2. В день подписания настоящего договора передать помещение Арендатору и составить акт приема – передачи;

2.2.3. Принять помещение от Арендатора по передаточному акту при прекращении (расторжении) договора. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем после фактического освобождения Арендатором арендуемого помещения;

2.2.4. Осуществлять контроль за производством Арендатором капитального ремонта помещения, предварительно согласованного с Арендодателем, следить за сохранностью помещения;

2.2.5. Осуществлять контроль за использованием помещения, переданного в субаренду на предмет соответствия условиям договора субаренды количества и назначения, фактически используемых субарендаторами площадей.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, в месячный срок с момента подписания настоящего договора за свой счет и по своей инициативе совместно с Арендодателем зарегистрировать договор и право аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

3.1.2. Своевременно вносить платежи по настоящему договору;

3.1.3. В день подписания настоящего договора принять помещение от Арендодателя и подписать акт приема – передачи;

3.1.4. Проинформировать о своем местонахождении в арендуемом помещении путем размещения вывески с указанием наименования предприятия и режима работы;

3.1.5. Поддерживать помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением. В случае предъявления письменного требования Арендодателя произвести ремонт в срок, указанный в письменном требовании.

Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт помещения и инженерных коммуникаций внутри помещения. В случае, если объектом аренды по настоящему договору является нежилое здание или помещение в нем, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт общего имущества в соответствии со строительными нормами и правилами;

3.1.6. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевым назначением, санитарно-техническими и противопожарными нормами до сдачи по акту приема-передачи Арендодателю;

3.1.7. Если помещение по вине Арендатора оказалось непригодным для использования по назначению, то Арендатор возмещает Арендодателю недополученную им арендную плату до окончания срока аренды, указанного в пункте 1.4 договора, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством;

3.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и при прекращении действия договора возвратить помещение в надлежащем состоянии, при необходимости восстановить его, либо передать аналогичное равноценное имущество;

3.1.9. Не производить реконструкцию, перепланировку и (или) переоборудование арендуемого помещения без письменного разрешения Арендодателя и в установленных законом случаях без согласования с иными уполномоченными органами. Реконструкция и иные неотделимые улучшения, производимые Арендатором, являются муниципальной собственностью. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

После прекращения (расторжения) договора аренды затраты Арендатора на производство неотделимых улучшений Арендодателем не возмещаются;

3.1.10. Не позднее чем за 30 календарных дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения по своей инициативе либо в связи с истечением срока договора;

3.1.11. При прекращении действия (расторжении) настоящего договора освободить помещение и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в день прекращения действия (расторжения) договора;

3.1.12. В течение семи дней с момента изменения своего местонахождения или почтового адреса, а также банковских реквизитов уведомить об этом Арендодателя письменно или по электронной почте;

3.1.13. Не передавать помещение и право на его аренду в залог, не использовать их в качестве вклада в какие-либо организации;

3.1.14. В течение 10 дней после подписания настоящего договора предоставить Арендодателю копии обращений в управляющую организацию и ресурсоснабжающие организации о заключении договоров на обслуживание помещения (общего имущества) и на предоставление коммунальных услуг;

3.1.15. В случаях, если объектом аренды по настоящему договору является нежилое помещение в многоквартирном доме, не позднее чем через два месяца с момента подписания договора аренды заключить договор управления многоквартирным домом, в том числе содержание прилегающей территории, договоры на оплату коммунальных услуг, и исполнять их надлежащим образом;

3.1.16. В случаях, если объектом аренды по настоящему договору является нежилое здание или помещение в нем не позднее чем через два месяца с момента подписания договора аренды заключить договоры на оплату коммунальных услуг, содержание общего имущества (при наличии), в том числе прилегающей территории, и исполнять их надлежащим образом; в месячный срок с момента подписания настоящего договора оформить правоотношения, связанные с использованием земельного участка, на котором расположен объект аренды;

3.1.17. В течение пяти дней с момента подписания договоров, указанных в пунктах 3.1.15, 3.1.16 настоящего договора, предоставлять их копии Арендодателю, один раз в полугодие предоставлять Арендодателю акты сверок по указанным договорам.

До момента заключения договоров, указанных в пунктах 3.1.15, 3.1.16 настоящего договора, Арендатор обязан ежемесячно в течение 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя счета на оплату возместить Арендодателю понесенные им расходы на оплату услуг по управлению многоквартирным домом, на оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории;

3.1.18. Оплачивать расходы на содержание общего имущества, а также расходы, принятые на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в случае расположения помещения в многоквартирном доме;

3.1.19. Арендатор обязан участвовать в расходах на установку, замену, ремонт общедомовых приборов учета потребления ресурсов соразмерно

арендуемым площадям муниципальной собственности. В арендуемом помещении установка, замена, ремонт приборов учета электроэнергии, газоснабжения, холодной и горячей воды осуществляется за счет средств Арендатора;

3.1.20. Если нежилое помещение, переданное по договору аренды, расположено в многоквартирном доме, возмещать расходы на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном нормативным правовым актом Алтайского края или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае принятия такого решения;

3.1.21. Беспрепятственно допускать в арендуемое помещение в рабочее время специалистов Арендодателя с целью контроля за соблюдением условий настоящего договора и норм, определяющих правила эксплуатации помещений, для проведения осмотра помещения Арендодателем с присутствием третьих лиц с целью продажи объекта аренды;

3.1.22. Обеспечивать надзор за работой сантехнического и электротехнического оборудования, системы отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, за угрозой затопления, сохранностью товарно-материальных ценностей согласно действующим нормам и правилам;

3.1.23. В случае аварий на инженерных сетях и сооружениях принять необходимые меры, направленные на их устранение;

3.1.24. В 20-дневный срок со дня подписания настоящего договора заключить договор страхования помещения со страховой компанией (страховщиком) на срок действия договора аренды. Копию договора страхования предоставить Арендодателю в течение 10 дней с момента его заключения;

3.1.25. В случае, если объектом аренды является объект культурного наследия, выполнять требования и условия, установленные Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и охранным обязательством.

Арендатор несет бремя содержания передаваемого в аренду объекта культурного наследия с даты заключения настоящего договора;

3.1.26. Не допускать попустительства незаконному обороту и употреблению наркотических средств и психотропных веществ на арендуемых площадях;

3.1.27. Соблюдать меры противопожарной безопасности и выполнять предписания Государственного пожарного надзора;

3.1.28. Нести ответственность за безопасную эксплуатацию электроустановок, расположенных в арендуемом помещении;

3.1.29. Не препятствовать размещению на конструктивных элементах здания рекламных конструкций, устанавливаемых в соответствии с действующим законодательством.

Нести ответственность за нарушение требований действующего законодательства и муниципальных правовых актов при размещении

Арендатором рекламной и (или) информационной конструкции на конструктивных элементах здания;

3.1.30. Нести ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате использования имущества, переданного по настоящему договору;

3.1.31. В случае возникновения угрозы жизни и здоровью людей, находящихся в арендуемом помещении, незамедлительно освободить помещение, ограничить в него доступ людям, письменно сообщить о данном факте Арендодателю;

3.1.32. В пределах охранных зон инженерных сетей (коммуникаций), расположенных в арендуемом помещении, не производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе инженерных сетей (коммуникаций), их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту инженерных сетей (коммуникаций). Выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся инженерные сети (коммуникации), находящиеся внутри арендуемого помещения, направленные на обеспечение сохранности инженерных сетей (коммуникаций) и предотвращение несчастных случаев.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.2. При отсутствии задолженности по арендной плате Арендатор вправе передать арендованное имущество в субарендное пользование только с предварительного согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных Положением о порядке пользования и распоряжения имуществом, являющимся собственностью городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденным решением городской Думы.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. Со дня начала срока аренды, указанного в п.1.4. настоящего договора, и до освобождения помещения по акту приема-передачи Арендатор ежемесячно оплачивает арендную плату за пользование помещением, в том числе плату за пользование местами общего пользования. Арендная плата по настоящему договору не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание.

Размер арендной платы по настоящему договору, установленный по результатам проведенного аукциона, либо отчетом об оценке рыночной стоимости арендной платы от _____ №____, составляет _____ руб. в месяц +НДС.

Исчисление и уплата НДС в бюджет производится арендатором самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Ежемесячный размер арендной платы подлежит ежегодной индексации с учетом коэффициента изменения индекса потребительских цен, при этом размер арендной платы изменяется без оформления дополнительных соглашений сторон о внесении изменений в настоящий договор.

Измененный размер арендной платы применяется при расчетах арендной платы по настоящему договору с первого января года, следующего за годом утверждения коэффициента изменения индекса потребительских цен.

Сумма расходов на оплату взносов на капитальный ремонт составляет _____ кв.метра х _____ руб.,= _____ руб. ежемесячно.

Ежемесячный размер взносов на капитальный ремонт подлежит изменению в установленном законодательством порядке.

Об изменении размера вышеуказанных платежей Арендодатель обязан в течении 15 дней с момента принятия решения об их изменении уведомить Арендатора по адресу, указанному в договоре. В случае изменения своего адреса Арендатор обязан уведомить об этом другую сторону в срок, указанный в п.3.1.12 настоящего договора. При неисполнении этой обязанности уведомление считается полученным по адресу, указанному в настоящем договоре.

4.2. Платежи по договору за текущий месяц перечисляются Арендатором по 10-е число текущего месяца (Арендаторы, являющиеся организациями, финансируемыми из федерального и (или) краевого бюджетов, перечисляют платежи по договору по 10-е число месяца, следующего за текущим) на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре. Обязанность по оплате платежей считается исполненной с момента перечисления всей суммы со счета Арендатора.

При перечислении платежей по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе показатель статуса оформителя документа (08), КБК в соответствии с классификацией доходов бюджетов РФ, утверждаемой приказом Министерства финансов РФ, показатель кода ОКТМО (Общероссийский классификатор территориального муниципального образования), на территории которого мобилизуются денежные средства, точное назначение платежа, реквизиты договора (номер и дата).

При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

4.3. Передача помещения (его части) в субарендное пользование не освобождает Арендатора от оплаты платежей по настоящему договору за сданные площади.

5. Ответственность сторон

5.1. При неуплате арендной платы по настоящему договору в установленные сроки Арендатор оплачивает пени в двукратном размере ключевой ставки, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день образования задолженности, от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. Оплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от надлежащего выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушения.

6. Изменение, дополнение, расторжение договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен либо расторгнут по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ или настоящим договором.

6.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

6.2.1. Если Арендатор умышленно либо по неосторожности ухудшает состояние помещения;

6.2.2. В случае если арендатор не произвел оплату арендной платы и/или возмещение расходов на капитальный ремонт в течение 10 дней и более со дня, определенного пунктом 4.2 настоящего договора;

6.2.3. Если Арендатор не принял помещение по акту приема-передачи в течение 10 дней после подписания настоящего договора при отсутствии вины Арендодателя в передаче помещения;

6.2.4. Если Арендатор не использует помещение (здание) в течение одного месяца и более во время действия договора аренды и заблаговременно не предупредил письменно Арендодателя по адресу, указанному в настоящем договоре;

6.2.5. В случае необходимости использования арендуемого помещения для государственных или муниципальных нужд (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды). В этом случае письменный отказ должен быть направлен не позднее, чем за один месяц до дня расторжения договора;

6.2.6. Если Арендатор передал помещение или его часть в пользование третьим лицам без согласия Арендодателя;

6.2.7. Если установлено, что помещение (здание) находится в аварийном техническом состоянии.

6.2.8. Если Арендатор по договорам, указанным в пунктах 3.1.15, 3.1.16 настоящего не вносил оплату за два или более месяца;

6.2.9. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 3.1.5, 3.1.6, 3.1.14-3.1.17, 3.1.24-3.1.29 настоящего договора.

6.3. При отказе Арендодателя от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в пункте 6.2 настоящего договора, он считается расторгнутым по истечении 10 календарных дней с момента направления Арендатору такого отказа.

6.4. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут по решению суда в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.5. По истечению срока аренды, указанного в пункте 1.4 договора, настоящий договор считается прекращённым (расторгнутым).

7. Прочие условия

7.1. В случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в соответствии с действующим

законодательством, при этом условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с даты начала срока аренды, указанной в п.1.4 настоящего договора.

7.2. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 3.1.1 настоящего договора, Арендатор обязуется уплатить плату за пользование помещением в размере, указанном в пункте 4.1 договора, за период времени с момента передачи ему помещения и до момента возврата и обязан освободить занимаемое помещение, вернув его, в трехдневный срок с момента предъявления соответствующего требования Арендодателем. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения до момента его передачи лежит на Арендаторе.

7.3. В случае уклонения Арендатора от передачи помещения по передаточному акту Арендодателю после прекращения настоящего договора либо в случае его незаключения (отсутствия государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом) Арендодатель имеет право создать комиссию, предварительно уведомив Арендатора, вскрыть помещение с составлением акта осмотра помещения. Копия акта осмотра помещения в течение 3 рабочих дней с даты проведения осмотра направляется Арендатору. При этом доступ Арендатора в помещение прекращается. Имущество Арендатора, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией. Описанное имущество складировается, хранится и может удерживаться Арендодателем до погашения долга по договору.

7.4. Настоящий договор составлен и заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся у участников договора. При необходимости государственной регистрации настоящего договора составляется 3-й экземпляр, который хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

7.5. Споры, возникающие из настоящего договора аренды, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда Алтайского края после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении десяти дней со дня направления претензии (требования).

7.6. Уведомления и письма, касающиеся взаимоотношений сторон по настоящему договору, направляются сторонами друг другу по адресам, указанным в договоре.

7.7. В случае изменения своего адреса или банковских реквизитов любая из сторон обязана уведомить об этом другую сторону в течение семи дней с момента изменений. При неисполнении этой обязанности адреса сторон считаются прежними, вся корреспонденция, направленная по этим адресам, считается полученной.

8. Особые условия

8.1. Пункты 3.1.1 и 7.2 настоящего договора являются самостоятельным соглашением сторон и действуют независимо от того, заключен ли договор надлежащим образом (независимо от наличия государственной регистрации договора, подлежащего такой регистрации).

9. Реквизиты сторон

Арендодатель: _____

Почтовый адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

Реквизиты для перечисления платежей:

Наименование получателя платежа:

Банк _____ Номер счета № _____

БИК _____ ИНН _____ КПП _____

ОКТМО _____

Коды бюджетной классификации:

для оплаты арендной платы - _____;

для возмещения взносов на капитальный ремонт - _____;

для оплаты пени - _____.

Арендатор:

Почтовый адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон: _____

Р/с _____ в _____

ИНН _____ БИК _____ КОР/СЧ _____

Подписи сторон:

Арендодатель

Арендатор

(подпись)

М.П.

(подпись)

М.П. (при наличии)