|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 3  на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, ул. Квартал 1, дом 5  по лоту № 1 |

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

**Лот № 1**

р.п. Чик "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области в лице Главы рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области Алпеева Олега Павловича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемом в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании Протокола проведения открытого аукциона от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. № \_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилого помещения, расположенное в многоквартирном жилом доме по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик , ул. Квартал 1, д. 5, именуемое далее «объект недвижимости».

Общая площадь 57,1 кв. м, (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя.

Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

1.5. Переход права собственности на переданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять требования действующего законодательства и нормативных актов по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности (оборудовать автоматической установкой пожарной сигнализации согласно Федерального закона от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ст.1, 2, НПБ 110-03 п.4, табл.1, 3; и оборудовать системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре согласно Федерального закона от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ст.1, 2, НПБ 104-03 табл. 1, 2), охране окружающей среды, экологических, санитарно-эпидемиологических, строительных и иных технических норм и правил, правил гражданской обороны и правил поведения при чрезвычайных ситуациях за счет собственных средств. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию пропорционально арендуемой площади.

В случае аренды отдельно стоящего (пристроенного) здания осуществлять обслуживание и текущий ремонт кровли и фасада здания за счёт собственных средств.

Нести ответственность за создание безопасных условий труда для своих сотрудников и соблюдения ими всех вышеперечисленных нормативных актов, форм и инструкций во время нахождения на территории Арендодателя. В случае возникновения несчастных случаев с работниками, контрагентами и посетителями Арендатора на территории Арендатора, а также в арендуемых Помещениях, Арендатор обязан самостоятельно нести ответственность за происшествие и расследовать несчастные случаи с составлением акта.

Соблюдать налоговое и трудовое законодательство Российской Федерации.

2.2.3. В течение семи дней с момента заключения настоящего договора заключить договор с энергоснабжающей организацией на обслуживание арендуемого помещения электроэнергией; на коммунальные услуги с обслуживающей организацией; на оказание услуг по обращению с ТКО с организацией предоставляющую услугу.

Копии договоров предоставить в администрацию рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Не использовать арендуемый объект недвижимости для:

- распространения рекламы табачных и алкогольных изделий;

- организации и проведения азартных игр, в том числе размещения игровых автоматов;

- распространения аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием;

- организации специализированного магазина по продаже алкогольной продукции.

2.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.13. При уборке прилегающей к арендуемому помещению территории Арендатор обязуется:

а) осуществлять уборку пропорционально арендуемой площади помещений, согласовав границы закрепленного участка территории с Арендодателем, выделять для этих целей необходимые средства;

б) не допускать при уборке мостовых, выполненных из тротуарной плитки, применения металлических инструментов, а также уборочной техники, вес которой превышает 3 тонны;

в) при уборке в зимний период в обязательном порядке использовать песко-соляные смеси, обеспечить устройство перед отдельными входами сменных "ковриков", исключающих необходимость механического удаления образующейся наледи.

* 1. Арендодатель проверяет объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.
  2. Арендатор, заключивший договор аренды сроком на один год и более, в течение месяца с момента подписания договора аренды обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации договора аренды. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.
  3. На время действия договора аренды объекта недвижимости к Арендатору переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата установлена по результатам аукциона по предоставлению в аренду объектов недвижимости на основании Протокола\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. №\_\_ и составляет:

стоимость аренды за 1 кв.м. – 613,00 рублей (в т.ч. НДС)

за арендуемую площадь \_\_\_\_\_\_\_кв.м на сумму \_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц

Задаток в сумме\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., внесенный Арендатором на счет Арендодателя засчитывается Арендатору в счет оплаты первого арендного платежа.

3.3. Арендатор вносит ежемесячно на расчетный счет Арендодателя \_\_\_\_\_\_ рублей в срок до 15 числа текущего месяца. )

в первый год аренды - 40 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре;

во второй год аренды - 60 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре;

в третий год аренды - 80 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре.

Задаток в сумме 36000 (тридцать шесть тысяч) руб. 00 копеек., внесенный Арендатором на счет Арендодателя засчитывается Арендатору в счет оплаты первого арендного платежа.

Ежемесячная арендная плата, перечисляется в УФК по Новосибирской области (Администрация рабочего поселка Чик Коченёвского района), ИНН 5425106838, КПП 542501001, КБК 55511105035130000120, ОКТМО 506 23 154, р/с 03231643506231545100 Сибирское ГУ Банка России// УФК по Новосибирской обл. г. Новосибирска, БИК 015004950.

3.4. Обязательства Арендатора по выплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления суммы арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения договора, период, за который вносится арендная плата.

3.5. Налогоплательщиком является Арендодатель.

3.6. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

а) в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

б) иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

3.7. Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно, заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.4. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (пункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего договора), - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

* 1. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в следующих случаях:

а) передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

б) использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

в) неиспользования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

г) проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор;

д) невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

е) невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

ж) невыполнения Арендатором условий п.2.2.3 настоящего договора.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

* 1. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

* 1. Арендатор несет ответственность за причинение ущерба имуществу и обязан возместить Арендодателю убытки в полном объеме без отнесения затрат за счет арендной платы.
  2. В случае проведения Арендатором с согласия Арендодателя и за свой счет реконструкции объекта недвижимости, Арендатор обязан узаконить произведенную реконструкцию за свой счет, без отнесения затрат в счет арендной платы, в установленном действующим законодательством порядке в течение срока действия договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

1.Акт приема-передачи недвижимого имущества.

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  Администрация рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области  Адрес: 632662, Новосибирская область, Коченевский район, р.п.Чик,  ул. Садовая, 2А  ОГРН 10254005827721  ИНН 5425106838  КПП 542501001  Глава рабочего поселка Чик  Коченевского района  Новосибирской области:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.П. Алпеев  М.П. | **Арендатор** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  |
|  |  |  | |

Приложение 1

к договору аренды объекта недвижимости,

от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ N \_\_\_

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,

**Лот № 1**

расположенного по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, ул. Квартал 1, д. 5

р.п. Чик "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель Администрация рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области в лице Главы рабочего поселка Чик Алпеева Олега Павловича, действующего на основании Устава, и Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает нежилое помещение, расположенное по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, ул. Квартал 1, д. 5, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое далее - объект недвижимости.

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

в том числе: этаж \_\_\_\_\_\_\_кв. м, подвал \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, цоколь \_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Техническое состояние передаваемого объекта недвижимости характеризуется следующим:

состояние стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние окон и дверей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние электрооборудования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние сантехнического оборудования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

прочие конструкции \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ПЕРЕДАЛ**  **ПРИНЯЛ**

**Арендодатель:**  **Арендатор:**

Глава рабочего поселка Чик Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

О. П. Алпеев Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.