Приложение № 3

к аукционной документации №6

(проект договора аренды лот № 3)

ДОГОВОР

# аренды нежилого помещения

с. Варваровка «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

Администрация Варваровского сельсовета, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**.**

1.1. На основании протокола заседания комиссии по проведению торгов в форме открытого аукциона от \_\_\_\_\_\_\_г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, нежилое помещение, расположенное по адресу: Октябрьский р-он, с. Варваровка, ул. Молодежная д. 1, этаж 1 пом.97, площадью 34,8 кв.м. Цель использования:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Передача помещения оформляется актом приема-передачи (приложение № 1), который составляется и подписывается Сторонами в 2-х экземплярах, и является неотъемлемой частью Договора.

Срок действия договора аренды устанавливается на 11 месяцев 25 дней: с\_\_\_\_. по \_\_\_\_\_\_г.

1.3.Передача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп арендуемого помещения может быть осуществлен только с согласия Арендодателя в установленном законодательством порядке.

1.4. Имущество, передаваемое в аренду, является собственностью Арендодателя, свободно от прав третьих лиц, включая залог и арест.

2. Арендная плата и порядок расчетов.

2.1. Размер месячной арендной платы за арендуемое помещение на момент заключения Договора составляет () руб. \_\_ копеек, без учета НДС. Годовой размер арендной платы составляет: () рублей коп., без учета НДС.

НДС – налог на добавленную стоимость. Арендатор самостоятельно перечисляет в доход федерального бюджета в установленном порядке отдельным платежным поручением.

2.2. Арендная плата вносится ежемесячно в срок до 15 числа следующего за отчетным месяцем непосредственно Арендатором на расчетный счет Арендодателя или иным образом по соглашению сторон.

2.3. Размер годовой арендной платы (приложение №2) может быть пересмотрен в случае централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности Арендатора, изменения порядка определения величины арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, но не более одного раза в год. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения оформляется в письменном виде (Дополнительное соглашение).

2.4. При проведении арендатором ремонтных работ, смета подлежит согласованию с собственником объекта недвижимости до начала проведения работ. Возмещение арендодателем стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений производиться путем зачета денежных средств, в счет причитающейся с арендатора арендной платы. Произведенные неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя. Зачету подлежат затраты арендатора (согласованная смета расходов), произведенные в период действия договора.

2.5.Текущий ремонт арендуемого помещения производить за счет средств Арендатора.

2.6. Затраты на содержание в сумму арендной платы не входят.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор обязан:

1. Заключать договоры с соответствующими организациями на оплату услуг по техническому обслуживанию арендуемых помещений и мест общего пользования (уборка, вывоз мусора, обслуживание коммуникаций, охрана и т.д.), а также отдельные договоры на оплату коммунальных услуг (тепло, вода, электроэнергия). В течение 15 дней после заключения настоящего договора предоставить копии заключенных вышеуказанных договоров.

2. Своевременно оплачивать арендную плату за арендуемое здание на условиях и в сроки согласно п.2.2.

3. Использовать арендованное помещение в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре.

4. Устранять материальный ущерб, причиненный помещению в результате его действий (бездействия).

5. Своевременно производить текущий ремонт указанного в п.п. 1.1, 1.2 помещения;

6. Не производить без согласия Арендодателя работы по улучшению и перепланировке арендуемого помещения.

7. Поддерживать надлежащий порядок в арендуемом имуществе и прилегающих местах общего пользования, соблюдать предусмотренные технические, противопожарные, санитарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями.

8. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемое помещение Арендодателю в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приемки-передачи в срок 5 дней с момента прекращения договорных отношений.

3.2. Арендатор имеет право:

1. Пользоваться арендуем помещением в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств.

3. С согласия Арендодателя производить необходимые улучшения и перепланировку арендованного помещения в целях совершенствования технологических процессов в рамках своей деятельности в соответствии с п. 1.1. договора.

4. Досрочно расторгнуть Договор в целом, предупредив об этом Арендодателя письменно не позднее чем за 1 месяц до расторжения Договора. Арендатор имеет право расторгнуть Договор немедленно, если помещение окажется в состоянии не пригодном для использования не по вине Арендатора.

5. С письменного согласия Арендодателя сдавать помещения в субаренду с обязательным предоставление Арендодателю договоров субаренды. К договору субаренды применяются правила о договоре аренды.

Передаче Арендатором имущества в субаренду возможна только на следующих условиях:

а) арендатор не допускал просрочки внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных договором;

б) договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды;

3.3. Арендодатель обязан:

1. Передавать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния помещения.

2. Производить инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

3. Предоставлять по письменному требованию Арендатора расшифровки начисленных сумм арендной платы и по возмещению затрат на содержание арендуемого здания.

4. Принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемого помещения, его перепланировку и ремонт.

3.4. Арендодатель имеет право:

1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств.

2. На возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

3. На одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. При просрочке внесения арендной платы или иных платежей, предусмотренных договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.

4.3. При нарушении срока возврата арендованного помещения, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части не покрытой арендными платежами.

4.4. Возмещение убытков и уплата процентов (неустойки) не освобождают должника от выполнения лежащих на нем обязанностей или устранений допущенных им нарушений. Уплата санкций по договору производится на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Если арендатор не заключит договор с ресурсоснабжающей организацией, то он обязан возместить арендодателю все понесенные им убытки в связи с оплатой коммунальных услуг, потребленных арендатором с момента передачи ему имущества.

4.6. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию передаются на рассмотрение в судебном порядке

5. Порядок изменения, расторжения и продления договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут письменными Дополнительными соглашениями сторон за исключением предусмотренных Договором случаев одностороннего изменения или расторжения Договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

-- при использовании Арендатором помещения в целом или части его не в соответствии с целевым назначением, при сдаче его в субаренду без письменного согласия Арендодателя, а также при использовании арендных прав в качестве вклада в другое юридическое лицо или предмета залога;

-- при переделке или перепланировке Арендатором помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя;

-- если Арендатор не внес арендной платы согласно п. 2.2. договора, а также платы по возмещению затрат на содержание согласно п. 2.6. в течение 2 месяцев подряд, независимо от возмещения вреда и уплаты договорных и законодательных санкций.

6. Прочие условия

6.1. При изменении наименования, местонахождения, банковский реквизитов или реорганизации одной из сторон, Сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

6.2. Перемена собственника, арендуемого имущества не является основанием для изменений условий или расторжения настоящего договора. При этом договор подлежит переоформлению путем заключения дополнительного соглашения.

6.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества после прекращения действия настоящего договора возмещению Арендатору не подлежит.

6.4. Расходы Арендатора на текущий ремонт, реконструкцию и содержание арендуемого Имущества не является основанием для снижения арендной платы.

6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством РФ.

6.6. Споры, возникающие из настоящего договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде, третейском и арбитражном судах в соответствии с их компетенцией, после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

6.7. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имущества по настоящему договору (в соответствии с Актом приема-передачи).

6.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

### АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

|  |  |
| --- | --- |
| Муниципальное образование Варваровский сельсовет  Октябрьского района, с. Варваровка,  ул. Молодежная м-н 1, д.11  ИНН 2821000734 КПП 282101001  БИК 011012100 Кор.счёт 40102810245370000015  Расч.счёт 40204810900000000146  Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСК//УФК по Амурской области, г. Благовещенск  Получатель: УФК по Амурской области  Администрация Варваровского сельсовета  ОКАТО 10238805000  Назначение платежа: за аренду имущества  находящегося в государственной  муниципальной собственности,  КБК 01711105035100000120  Казначейский счет 03100643000000012300  ОКТМО 10638405  ОГРН 1022801063207 |  |

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

Приложение №1

к Договору аренды №\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

**А К Т**

**приема-передачи помещения**

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года с. Варваровка

Администрация Варваровского сельсовета, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды нежилого помещения от «\_\_»\_\_\_\_20\_\_ года Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, общей площадью 34,8 кв. метра, расположенного по адресу: Октябрьский район, с. Варваровка, ул. Молодежная д.1 этаж 1 пом.97**,** а Арендатор принимает нежилое помещение под \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Арендатор удовлетворен качественным состоянием принимаемого им нежилого помещения, установленным путем его внешнего осмотра и не обнаружил при осмотре каких-либо недостатков и дефектов, о которых ему не сообщил Арендодатель.

3. Арендатор не имеет никаких претензий к Арендодателю в отношении переданного ему в аренду нежилого помещения.

Сдал: Принял:

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

(печать) (печать)

Приложение № 2

к Договору аренды №\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г

Расчет

арендной платы за нежилое помещение

В соответствии с положением «О порядке расчета величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Варваровского сельсовета», утвержденного решением Варваровского сельского Совета народных депутатов от 22.06.2016 № 150.

Апн = S x Сб x Ктз x Квд x Ку, где:

Апн - арендная плата в месяц за пользование объектом недвижимости без учета НДС;

S - фактически переданная в аренду площадь, кв. м;

Сб - базовая ставка годовой арендной платы за аренду 1 кв. м нежилого помещения – 93,00 руб.

Ктз, Квд, Ку, - коэффициенты для определения величины арендной платы.

S – 34,8

Ктз- 1,0

Квд-0,9

Ку-1,0

Апн = 34,8\*93,0\* 1,0\*0,9\*1,0= 2 912,80 руб., без учета НДС.

2 912,80 \*12= 34 953 руб.60 коп., без учета НДС.

При формировании бюджета учтены законодательные поправки. В связи с

уровнем инфляции на 2021 год арендная плата повышается на 103,7 %, то есть

34 953 руб. 60 коп \* 103,7%= 36 002 руб. 20 коп. в год без учета НДС

36 002 руб. 20 коп. : 12= 3000 руб. 18 коп. в месяц без учета НДС

Главный бухгалтер Д.С. Зражевская