|  |
| --- |
| **Приложение № 4.**  *Проект договора аренды*  *На лот № 1,2,3* |

Д О Г О В О Р № \_\_\_

О передаче в аренду объекта, находящегося в муниципальной собственности

Пограничного муниципального района

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 п. Пограничный

Управление жизнеобеспечения, имущественных отношений, землепользования и градостроительства администрации Пограничного муниципального района, от имени администрации Пограничного муниципального района, юридический адрес: Приморский край, Пограничный район, п. Пограничный, ул. Советская, 31, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании прав по должности, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, руководствуясь протоколом аукциона от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. №\_\_\_\_, согласно которому Арендатор признан победителем аукциона, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество (далее – «Объект», «арендуемое имущество»): помещения, назначение: нежилое, общая площадь -, адрес объекта: Приморский край, Пограничный район, пгт. Пограничный, ул. - , кадастровый номер -.

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.

Имущество передается в аренду в целях ведения хозяйственной деятельности.

1.3. Размер арендной платы за кв. м составляет в месяц –.

1.4. Срок действия договора аренды устанавливается с - по -.

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

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. 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.

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

2.2 Арендатор вправе:

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

2.3. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

2.4 Арендатор обязан:

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

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

2.4.3. 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.

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

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

2.4.6. 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.

2.4.7 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.

2.4.8. Обеспечить противопожарную безопасность.

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

2.4.10. 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.

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

3. Расчеты по договору

3.1. За помещение указанное в данном договоре арендная плата по договору составляет – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. оплачивается в рублях на счет Арендодателя

**Получатель: УФК по Приморскому краю (Администрация Пограничного муниципального района Приморского края) Дальневосточное ГУ Банка г. Владивосток ИНН 2525007031 КПП 252501001 БИК 040507001 Расчетный счет 40101810900000010002 Код дохода 00111109045050000120 ОКАТМО 05632000**

3.2. Перечисление налога на добавленную стоимость производится Арендатором самостоятельно, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке (не чаще одного раза в год) на основании отчета об оценке. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к договору.

3.4. Арендатор обязан вносить арендную плату ежемесячно до 01 числа отчетного месяца.

**4**.**Особые условия**

4.1. При проведении Арендатором капитального ремонта арендуемых помещений за свой счет затраты понесенные им, засчитываются в счет подлежащей внесению арендной платы, при условии предварительного согласования с Арендодателем планируемых работ, предоставлением утвержденных смет и после фактического их выполнения, предоставления Арендодателю документов, подтверждающих проведение ремонта и фактические затраты (ст. 616 ГК РФ).

4.2. Перемена собственника арендуемых помещений не является основанием для изменения условий или расторжения договора.

5. Срок действия договора

5.1.Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до « » Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

5.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (в соответствии с действующим законодательством). Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении заключить такой договор не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до момента истечения срока действия Договора.

6. Порядок проведения капитального ремонта и неотделимых улучшений

6.1. Арендатор имеет право произвести капитальный ремонт арендуемого помещения для подготовки его к работе для целей, установленных Договором.

6.2. В случае если Арендатором производятся неотделимые улучшения арендуемого помещения, которые повлекут изменения в первоначальной планировке арендуемого помещения, стоимость и перечень соответствующих работ подлежат согласованию с Арендодателем, и оформляются дополнительным соглашением Сторон. Условия настоящего пункта Договора не ограничивают право Арендатора в течение всего срока действия Договора запросить согласие Арендодателя на осуществление Арендатором иных неотделимых улучшений и/или капитального ремонта арендуемого помещения и произвести такие неотделимые улучшения и/или капитальный ремонт арендуемого помещения в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

6.3. Представитель Арендодателя должен участвовать в приёме выполненных работ по ремонту и производству неотделимых улучшений Арендуемого помещения. В случае обнаружения Арендодателем дефектов выполненных работ, об этом делается соответствующая отметка в Акте выполненных ремонтно-строительных работ по осуществлению неотделимых улучшений.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

7.2. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от просроченной к уплате суммы, за каждый день просрочки.

7.3. Стороны возмещают друг другу все убытки, связанные с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Сторонами своих обязательств по Договору.

8. Обстоятельства неопределимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения и других природных явлений, забастовок, локаута, а также непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера, если эти обстоятельства не являлись следствием виновных действий Стороны, и непосредственно повлияли на исполнение Договора. При этом сроки исполнения обязательств по договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или на срок, который будет специально согласован Сторонами Договора.

8.2. Факт наступления форс-мажорных обстоятельств должен быть подтвержден документами, выдаваемыми компетентными уполномоченными органами. При наступлении указанных обстоятельств Сторона должна в течение 5 (пяти) дней известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств. Если Сторона не направит или несвоевременно направит указанное извещение, то она обязана возместить второй Стороне причиненные ей этим убытки.

9. Заключительные положения.

9.1.Договор аренды может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке при нарушении условий Договора;

- при ликвидации Арендатора.

9.2. Арендатор, причинивший ущерб арендованному имуществу вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по договору, несет полную материальную ответственность перед Арендодателем в размере причиненного ущерба.

9.3. Споры, возникающие при исполнении договора аренды, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, один хранится у Арендатора, один у Арендодателя.

9.5. Претензий друг к другу по состоянию и качеству имущества Стороны не имеют

9.6. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Арендатор: