|  |  |
| --- | --- |
|  | ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 |
|  | к решению Совета муниципального  образования город Горячий Ключ |
|  | 27.03.2015 № 384 |

|  |
| --- |
| Примерная форма договора аренды недвижимого имущества  муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края,  закреплённого за муниципальным казённым учреждением на  праве оперативного управления (на срок не менее одного года) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ДОГОВОР АРЕНДЫ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **муниципального имущества муниципального образования**  **город Горячий Ключ Краснодарского края** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **от «** |  | **»** |  | | **20** |  | **года** |  | **№** |  | | **-** |  | **/** |  |  |  |
|  | | | | | г. Горячий Ключ | | | | | | |  | | | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | | |
| (полное наименование казённого учреждения) | | | |
| именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице |  | | |
|  | | | |
| (должность, фамилия, имя, отчество) | | | |
| действующего на основании Устава, с одной стороны, и | | |  |
|  | | | |
| (полное наименование юридического лица / физического лица, паспортные данные) | | | |
| именуемое(ый, ая) в дальнейшем **Арендатор**, в лице | |  | |
|  | | | |
| (должность *{для юридических лиц}*, фамилия, имя, отчество) | | | |

действующего(ей) на основании Устава[[1]](#footnote-1), с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, с согласия Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края, именуемого в дальнейшем **Управление**, в лице заместителя главы муниципального образования, начальника Управления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей(его) на основании Положения, утверждённого решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 25 сентября 2008 года № 430, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

|  |
| --- |
| **1. Предмет договора** |

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Имущество), для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ находится в муниципальной собственности муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края (запись ЕГРП от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) и закреплено за Арендодателем на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) (запись ЕГРП от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

|  |
| --- |
| **2. Срок договора** |

Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Горячеключевском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что условия Договора применяются также к отношениям, возникшим с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года[[2]](#footnote-2).

|  |
| --- |
| **3. Обязанности Сторон** |

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Предоставить Арендатору в трёхдневный срок Имущество по акту приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.2. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту оплаты Арендатором на расчётный (лицевой) счёт Арендодателя арендной платы, указанной в разделе 4 настоящего Договора, а также пени, установленной настоящим Договором, в том числе и в судебном порядке.

3.1.3. Совместно с Управлением осуществлять контроль за своевременностью, правильностью и полнотой перечисления Арендатором на расчётный счёт Арендодателя арендной платы, а также пени, установленных настоящим Договором.

3.1.4. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования и поддержания арендуемого имущества в надлежащем состоянии, его страховании.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению Имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.6. Письменно предупредить Арендатора за 15 дней об изменении арендной платы и заключить в соответствии с действующим законодательством соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.1.7. В десятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора обеспечить направление его на государственную регистрацию в Горячеключевской отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.1.8. После прекращения действия настоящего Договора принять от Арендатора имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту возврата в состоянии не хуже, чем в котором его передал, с учётом нормального износа.

3.1.9. В десятидневный срок после прекращения действия настоящего Договора представить в Управление акт возврата, указанный в подпункте 3.1.8 настоящего Договора.

**3.2. Арендатор обязуется:**

3.2.1. Принять от Арендодателя в трёхдневный срок имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приёма-передачи.

3.2.2. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ договоры на оплату (возмещение расходов) коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (в дальнейшем - Договор на оплату услуг) на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.2.3. Перечислять арендную плату на расчётный (лицевой) счёт Арендодателя в установленный настоящим Договором срок.

3.2.4. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.5. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями Договора на оплату услуг.

3.2.6. Подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении арендной платы через 15 дней после письменного уведомления Арендодателя.

3.2.7. Нести все расходы на содержание Имущества.

Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт Имущества.

Принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, производимом Арендодателем, пропорционально отношению площади Имущества к общей площади данного здания.[[3]](#footnote-3)

3.2.8. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию (изменение) Имущества без письменного согласия Арендодателя и Управления.

3.2.9. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платёжных поручений (квитанций), подтверждающих перечисление арендной платы, а также пени и штрафов, установленных настоящим Договором.

3.2.10. Не осуществлять действия, влекущие обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, в том числе не сдавать арендуемое имущество в субаренду (без письменного согласия Арендодателя и Управления), не вносить в качестве вклада в совместную деятельность.

3.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.12. Содержать Имущество в исправном техническом, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, аналогичные требования распространяются и на прилегающую территорию.

3.2.13. В десятидневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора обратиться в Горячеключевской отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для осуществления его государственной регистрации за счёт собственных средств и после осуществления государственной регистрации представить документальное её подтверждение Арендодателю и в Управление.

3.2.14. После прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемое Имущество по акту возврата в состоянии не хуже, чем в котором их принял, с учётом нормального износа.

3.2.15. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора компенсировать Арендодателю его затраты на страхование переданного в аренду имущества или застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения переданного в аренду Имущества на весь срок действия настоящего Договора. Надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный страховой организацией, представить Арендодателю.[[4]](#footnote-4)

|  |
| --- |
| **4. Платежи и расчёты по Договору** |

4.1. Согласно расчёту (приложение к настоящему Договору) сумма ежемесячной арендной платы за первый год действия настоящего Договора без налога на добавленную стоимость (далее – НДС) за Имущество составляет \_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

НДС уплачивается в порядке, установленном законодательством о налогах и сборах.

4.2. Сумма ежемесячной арендной платы за годы, последующие после первого годы действия настоящего Договора, рассчитывается за каждый год отдельно и оформляется дополнительным соглашением, которое после его подписания является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

4.3. Арендная плата, штрафы, а также пеня, установленная настоящим Договором, в полном объёме перечисляются Арендатором на расчётный (лицевой) счёт Арендодателя по следующим реквизитам:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **получатель**: | | | |  | | | |
|  | Управление федерального казначейства МФ РФ по Краснодарскому краю (Управление имущественных и земельных отношений администрация муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края); | | | | | | |
| **ИНН/КПП получателя:** | | | | | | 2305011096/230501001; | |
| **расчётный счёт получателя:** | | | | | | | 40101810300000010013; |
| **ОКТМО:** | | | 03709000; | | | | |
| **банк получателя:** | | | | | Южное ГУ Банка России г. Краснодар | | |
| **БИК банка получателя:** | | | | | | 040349001; | |
| **КБК:** | | 92111105034040042120. | | | | | |

4.4. Задаток, перечисленный Арендатором для участия в аукционе, засчитывается в счёт арендной платы (без НДС).[[5]](#footnote-5)

Первое перечисление арендной платы производится Арендатором в десятидневный срок со дня подписания акта приёма-передачи с учётом стоимости арендной платы за день, установленной в соответствии с приложением к настоящему Договору[[6]](#footnote-6).

4.5. Перечисление арендной платы производится Арендатором за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца.

4.6. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

4.7. При неуплате Арендатором арендной платы в срок, установленный настоящим Договором, либо дополнительным соглашением к нему, Арендодатель имеет право выставлять инкассовые платёжные поручения на списание задолженности по арендной плате с расчётного счёта Арендатора в безакцептном порядке.

|  |
| --- |
| **5. Ответственность Сторон** |

5.1. Стороны руководствуются в своих отношениях настоящим Договором и несут ответственность, установленную действующим законодательством, в пределах принятых обязательств.

5.2. Арендодатель не несёт ответственности за повреждение либо кражу имущества Арендатора, размещённого в арендуемом Имуществе.

5.3. Сумма арендной платы, не внесённая в установленный настоящим Договором срок, считается задолженностью, на которую Арендодателем начисляются за каждый календарный день просрочки пеней, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока уплаты арендной платы, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России.

5.4. За передачу третьим лицам полученного по Договору Имущества либо права на это имущество без письменного согласия Арендодателя и Управления Арендатор уплачивает штраф в размере 6 (шести) месячных арендных платежей.

5.5. В случае повреждения арендуемого имущества членами коллектива или посторонними лицами Арендатор уплачивает штраф в размере 3 (трёх) месячных арендных платежей, а также восстанавливает поврежденное имущество за счёт собственных средств.

5.6. Если Арендатор по окончании срока Договора возвращает имущество в ненадлежащем состоянии, то он полностью возмещает причинённый ущерб в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае если Арендатор в установленный настоящим Договором срок не принял арендуемое имущество, он обязан уплатить установленную Договором арендную плату за весь период просрочки принятия имущества.

Если Арендатор не возвратил арендованное Имущество либо возвратил его несвоевременно, он обязан уплатить арендную плату в установленном Договором размере за всё время просрочки, а также штраф в пятикратном размере арендной платы, уплаченной за время просрочки. При этом настоящий Договор не считается продлённым.

5.8. За неисполнение обязательств по содержанию прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии Арендатор уплачивает штраф в размере 50% месячной арендной платы. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нём обязательств по содержанию прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии.

5.9. Арендатор уплачивает штраф в размере 3 (трёх) месячных размеров арендной платы за нарушение обязательства по проведению текущего и капитального ремонта.

5.10. За самовольное проведение переоборудования и перепланировки помещений Арендатор уплачивает штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5.11. Уплата штрафов, предусмотренных разделом 5 Договора, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нём соответствующих обязательств по настоящему Договору.

5.12. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора, Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя.

|  |
| --- |
| **6. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора, заключения Договора на новый срок** |

6.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и в случае их согласования оформляются соответствующим дополнительным соглашением (соглашением) в соответствии с действующим законодательством, за исключением случаев, указанных в пункте 6.3 настоящего договора.

6.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению:

6.2.1. По требованию Арендодателя:

6.2.1.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.11 и 3.2.13 настоящего Договора;

6.2.1.2. В случае необходимости использования арендованного Имущества для размещения структурных подразделений администрации муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края, муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края.

6.2.2. По требованию одной из Сторон в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при наличии хотя бы одного из следующих существенных нарушений его условий:

6.3.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.8, 3.2.10 и 3.2.12 настоящего Договора;

6.3.2. При невнесении Арендатором арендной платы в течении двух месяцев подряд;

6.3.3. В случае использования Арендатором имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, для предоставления услуг (производства и продажи товаров), в нарушении действующего законодательства.

6.4. Арендатор не имеет преимущественного права на перезаключение договора аренды, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

|  |
| --- |
| **7. Порядок разрешения споров** |

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по условиям настоящего Договора, разрешаются путём переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путём переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

|  |
| --- |
| **8. Прочие условия** |

8.1. Приложение (расчёт арендной платы) к настоящему Договору подписываются Сторонами и Управлением и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Расходы Арендатора при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также на текущий ремонт, реконструкцию (изменение), содержание и страхование арендуемого имущества не являются основанием для снижения размера арендной платы.

8.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в [пункте 1.1](#sub_111) настоящего Договора, а также текущем ремонте и реконструкции (изменении) арендуемого имущества, возмещению Арендатору не подлежит.

8.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или в случае реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне и Управлению о данных изменениях.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.7. Настоящий Договор составлен в четырёх экземплярах (по одному для каждой из сторон, Управления и для Горячеключевского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.8. Обработка персональных данных Арендатора осуществляется Управлением в целях исполнения настоящего договора. Обработка персональных данных Арендатора прекращается по истечении срока исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего договора.

|  |
| --- |
| **Адреса и банковские реквизиты Сторон и Управления:** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Арендатор:** |
| Местонахождение: |  | Местонахождение: |
| Фактический адрес: |  | Фактический адрес: |
| Телефон/факс: |  | Телефон/факс: |
| Банковские реквизиты: |  | Банковские реквизиты: |
| р/с  Банк  БИК  ИНН/КПП  ОГРН |  | р/с  Банк  БИК  ИНН/КПП  ОГРН |
| **Адрес Управления:** | | |
| 353290, г. Горячий Ключ, ул. Ленина, 191, тел. 8 (86159) 4-51-09. | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Подписи Сторон и Управления:** | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| От Арендодателя: | | | |  | От Арендатора: | | |
|  | | | | | | | |
|  | | | |  |  | | |
| (И.О.Фамилия) | | | |  | (И.О.Фамилия) | | |
|  | |  | |  |  | |  |
| М.П. | |  | |  | М.П. | |  |
| **Согласовано:** | | | | | | | |
| Заместитель главы муниципального образования, начальник Управления | | | | | | | |
|  |  | | | | |  | |
|  | | | И.О.Фамилия | | | | |
|  | | |  | | | | |
| М.П. | | |  | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ПРИЛОЖЕНИЕ |
|  | к договору аренды муниципального  имущества муниципального образования  город Горячий Ключ Краснодарского края |
|  | от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_ |

|  |
| --- |
| **Р А С Ч Ё Т** |
| арендной платы за пользование муниципальным имуществом  муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края |
| (за период с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)[[7]](#footnote-7) |

Согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, годовая сумма арендной платы за пользование Имуществом за первый год действия настоящего Договора без учёта НДС составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек

Ежемесячные платежи (без НДС) составляют:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Сумма арендной платы, руб.** | | | **Сумма задатка, руб.[[8]](#footnote-8)** |
| **годовая** | **ежемесячная** | **ежедневная** |
|  |  |  |  |

Сумма задатка, перечисленного Арендатором для участия в аукционе, засчитывается в счёт арендной платы (без НДС) за \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ года, … и за часть \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года. Оставшаяся часть суммы ежемесячной арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей)[[9]](#footnote-9).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| От Арендодателя: | |  | От Арендатора: | |
|  | | | | |
|  | |  |  | |
| (И.О.Фамилия) | |  | (И.О.Фамилия) | |
|  |  |  |  |  |
| М.П. |  |  | М.П. |  |

1. *«…действующего(ей) на основании Устава…» - только для юридических лиц.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Указывается дата подписания акта приёма-передачи* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Только если предоставляется часть объекта недвижимости.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Только если передаётся в аренду самостоятельный объект учёта реестра муниципального имущества.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Только если в конкурсной (аукционной) документации предусматривалась оплата задатка* [↑](#footnote-ref-5)
6. *В случае если договор действует не с начала месяца* [↑](#footnote-ref-6)
7. *За первый год действия договора* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Не заполняется если аукционной (конкурсной) документацией не предусматривалось перечисление задатка.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Только если аукционной (конкурсной) документацией предусматривалось перечисление задатка.* [↑](#footnote-ref-9)