

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

две тысячи двадцать третьего года
Российская Федерация, Магаданская область, Ольский район, поселок Ола

Муниципальное образование «Ольский муниципальный округ Магаданской области», в лице руководителя уполномоченного органа по распоряжению муниципальным имуществом муниципального образования «Ольский муниципальный округ Магаданской области» - **Управления муниципальным имуществом Администрации Ольского муниципального округа Магаданской области** _____, действующего на основании Положения об Управлении муниципальным имуществом Администрации Ольского муниципального округа Магаданской области, утверждённого решением Собрания представителей Ольского городского округа от 19.12.2022 года № 145-РН, распоряжения Администрации Ольского муниципального округа от «___» _____ г., именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое (ый) в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

На основании протокола _____

Арендодатель сдает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество – _____, для использования под офис (далее - Объект, Объект аренды).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует **10 (десять) лет с «___» _____ 2023 года по «___» _____ 2033 года.**
- 2.2. Течение срока аренды начинается с момента подписания сторонами акта-приема передачи Объекта аренды (Приложение № 1).
- 2.3. По истечении срока действия договора, указанного в п. 2.1., Договор прекращает свое действие.
- 2.4. Истечение срока действия Договора не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия договора и не исполненных на момент его истечения, а также обязательств по выплате неустойки или возмещения убытков, предусмотренных договором за нарушение его условий.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

- 3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 дней с момента подписания Договора Сторонами.
- В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего Договора, Договор считается не заключенным.
- 3.2. Возврат арендованного имущества осуществляется в месте нахождения данного имущества.
- 3.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 3 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе, все произведенные с согласия Арендодателя неотделимые его улучшения без возмещения их стоимости.
- 3.4. На момент прекращения действия Договора и возврата Объекта Арендодателю, Объект должен находиться в удовлетворительном санитарном, техническом и противопожарном состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению.
- 3.5. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (без учета нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту.
- 3.6. Неотделимые улучшения Объекта аренды производятся Арендатором за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя. При расторжении Договора, стоимость неотделимых улучшений Объекта не возмещается Арендодателем.
- 3.7. В случае если арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока возврата, установленного Договором, арендатор обязан уплатить арендную плату за весь период фактического пользования Объектом в размере, равном ставке арендной платы, установленной Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на вход в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Арендодатель вправе один раз в год по состоянию на 01 января очередного финансового года изменять размер арендной платы в сторону увеличения, согласно коэффициента инфляции, утвержденного действующим законодательством (без учета налога на добавленную стоимость, стоимости коммунальных услуг, платы за землю и других затрат).

Размер арендной платы не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

4.1.3. Арендодатель, в случае обнаружения (выявления) при осмотре Объекта аренды в соответствии с п. 4.1.1 Договора недостатков, требующих проведения текущего ремонта, вправе устанавливать сроки проведения Арендатором текущего ремонта Объекта аренды, но не позднее окончания срока действия Договора.

4.1.4. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. Арендодатель обязан направлять Арендатору уведомления в течение 10 (десяти) рабочих дней в случаях:

- корректировки величины арендной платы;
- необходимости и сроках проведения ремонта;
- изменения организационно-правовой формы.

4.2.3. При запросе Арендатора о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Права Арендатора:

5.1.1. Пользоваться помещением в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Получать от Арендодателя всю необходимую информацию (документы) по вопросам, возникающим при исполнении настоящего Договора.

5.1.3. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны Объекта аренды.

5.1.4. Арендатор имеет право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, в порядке установленном законодательством.

5.1.5. Арендатор вправе с предварительного письменного согласия Арендодателя сдать часть Объекта аренды в субаренду или безвозмездное пользование третьим лицам.

В этом случае ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

5.2. Обязанности Арендатора:

5.2.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в разделе 1 настоящего Договора.

Арендатор самостоятельно получает заключения органов пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора и иных органов контроля и надзора по функциональному использованию Объекта.

Арендатор обязан обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования.

5.2.2. Арендатор обязан соблюдать требования по пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом от 21.12.1994г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», в том числе Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства от 16.09.2020г. № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

5.2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.3. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

5.2.4. При получении уведомления об изменении величины арендной платы, Арендатор обязан производить оплату аренды в размерах указанных в уведомлении.

5.2.5. Арендатор обязан нести все расходы, связанные с содержанием Объекта аренды. Самостоятельно и от своего имени заключать и оплачивать договоры на оказание эксплуатационных, коммунальных услуг, со специализированными предприятиями и организациями (электроснабжение и др.), необходимых для содержания Объекта аренды.

5.2.6. Обязательства по оплате за эксплуатационные, коммунальные услуги возникают у Арендатора с момента подписания акта прием-передачи помещения.

5.2.7. Не позднее 5 рабочих дней с момента заключения Арендатором договоров на оказание эксплуатационных, коммунальных услуг, предоставить копии таких договоров Арендодателю.

5.2.8. В случае передачи части Объекта аренды в субаренду или безвозмездное пользование Арендатор обязан:

- получить предварительное письменное согласие Арендодателя;

- заключить соответствующий договор на условиях, содержащихся в согласии Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий договор в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае, если это требуется законодательством;
- предоставить Арендодателю копию соответствующего Договора не позднее 1 (одного) месяца с даты его заключения.

5.2.9. Арендатор обязан в течение первого года аренды Объекта произвести работы по текущему ремонту Объекта аренды.

5.2.10. В случае возврата Арендодателю Объекта аренды в состоянии, не отвечающем требованиям пункта 3.3. Договора, Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

5.2.11. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном, техническом и противопожарном состоянии до возврата его Арендодателю.

5.2.12. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб как Объекту аренды, так и зданию, в котором он арендуется, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения.

5.2.13. Восстановить Объект аренды своими силами и за счет собственных средств, если в результате виновных действий или бездействия Арендатора Объект аренды окажется в аварийном или поврежденном состоянии

5.2.14. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды, в том числе и по обоснованным уведомлениям Арендодателя. Сроки, порядок согласования видов, объема и стоимости работ определяются дополнительным соглашением Сторон.

5.2.15. Арендатор обязан за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта.

5.2.16. Арендатор обязан обеспечить доступ работникам специализированных организаций в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения), в том числе в случае возникновения аварийных ситуаций.

5.2.17. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей).

5.2.18. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, переустройства Объекта, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.2.19. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии. Поддерживать прилегающую к помещению территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Обеспечивать содержание и уборку территории, на которой находится Объект аренды. Обеспечивать выполнение на данной территории мероприятий по технике безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды в соответствии с нормативными актами Российской Федерации.

5.2.20. Арендатор обязан в случае принятия решения Арендодателем о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект в течение одного месяца после получения уведомления об этом от Арендодателя.

5.2.21. Арендатор не вправе заключать договоры и совершать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных по Договору прав, в частности, передавать свои права и обязанности по Договору аренды другому лицу (перенаем), передавать арендные права по договору залога, вносить арендные права в уставный капитал организаций и др., передавать Объект третьим лицам по любым другим основаниям в пользование, без согласия Арендодателя. При нарушении этой обязанности, по требованию Арендодателя, Арендатор обязан расторгнуть Договор, заключенный им с третьим лицом, или отменить сделку.

5.2.22. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

5.2.23. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 10 рабочих дней.

5.2.24. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора, а так же письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. За Объект аренды величина арендной платы определяется на основании протокола _____ и не может быть снижена.

6.2. За указанный в разделе 1.1. настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере _____ рублей ежемесячно, без учета НДС.

6.3. В течение 2025 года оплата аренды Объекта производится по ставке, определенной пунктом 6.2. настоящего Договора.

В последующие годы размер арендной платы изменяется в сторону увеличения ежегодно с 01 января очередного финансового года, согласно коэффициента инфляции, утвержденного действующим

законодательством (без учета налога на добавленную стоимость, стоимости коммунальных услуг, платы за землю и других затрат).

Размер арендной платы не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

6.4. В арендную плату за Объект не включены:

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;
- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

6.5. Арендная плата за Объект вносится Арендатором ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за оплачиваемым, за декабрь – не позднее 25 декабря текущего года, в бюджет муниципального образования «Ольский муниципальный округ Магаданской области» по следующим реквизитам:

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату настоящего Договора аренды, наименование оплачиваемого Объекта (Объект аренды), а также за какой период производится оплата.

6.6. НДС исчисляется и уплачивается Арендатором самостоятельно на расчетный счет УФНС России по Магаданской области.

6.7. Реквизиты для зачисления арендной платы уточняются Арендатором ежегодно у Арендодателя.

6.8. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

6.9. Расходы Арендатора на текущий ремонт, эксплуатационные, коммунальные услуги не являются основанием для изменения сроков оплаты и уменьшения размера арендной платы, а также не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

6.10. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления средств в бюджет муниципального образования «Ольский муниципальный округ Магаданской области».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта в соответствии с действующим законодательством.

7.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки, в случае нарушения предусмотренного Договором срока возврата имущества, начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты пени, за каждый день просрочки.

7.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

7.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

7.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.6. Обязанность виновной стороны уплатить санкции, предусмотренные настоящей главой Договора, наступает на основании письменной претензии, выставленной соответствующей стороной.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы, например, относятся: пожар, наводнения, землетрясения, иные стихийные бедствия. Наличие обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующим документом. Акты органов исполнительной власти и местного самоуправления, равно как и изменения в законодательстве, не должны рассматриваться как обстоятельства непреодолимой силы для целей исполнения обязательств, предусмотренных Договором.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подвергаясь их воздействию Сторона должна при первой возможности незамедлительно в письменной форме известить о данных обстоятельствах другую Сторону. Извещение должно содержать сведения о характере обстоятельств непреодолимой силы, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору и предполагаемый срок исполнения таких обязательств. Срок исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы и их последствия, препятствующие исполнению настоящего Договора.

8.3. По окончании действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств непреодолимой силы и их последствий, препятствующих исполнению настоящего Договора, известить об этом другую Сторону в письменной форме. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- 9.1. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:
- ликвидация Арендатора в установленном законом порядке;
 - признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
 - досрочное расторжение настоящего Договора аренды по соглашению Сторон, в одностороннем порядке или в судебном порядке;
 - по окончании срока настоящего Договора.
- 9.2. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения предусмотренных им обязательств, возникших в период его действия, и от ответственности за их нарушение.
- 9.3. В случае принятия одной из сторон решения о досрочном расторжении настоящего Договора, она должна уведомить об этом другую сторону за один месяц до момента фактического расторжения Договора. Моментом фактического уведомления стороны о желании расторгнуть Договор является момент поступления соответствующего уведомления в адрес стороны, которой оно адресовано.
- Расторжение договора по соглашению сторон, производится путем составления и подписания сторонами соответствующего соглашения.
- 9.4. В случае прекращения действия настоящего Договора его условия, регулирующие отношения Сторон на случай прекращения настоящего Договора, сохраняют свою юридическую силу для обеих Сторон.
- 9.5. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.
- 9.6. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем (внесудебном) порядке по следующим основаниям:
- использование Арендатором Объекта аренды не по целевому назначению;
 - невнесение Арендатором арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
 - существенное ухудшение состояния Объекта аренды;
 - передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, либо с нарушением условий, на которых было дано это согласие;
 - невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды;
 - неисполнение Арендатором обязанностей по проведению текущего ремонта Объекта, в том числе и по обоснованным уведомлениям Арендодателя;
 - неисполнение Арендатором обязанности по проведению в течение первого года аренды Объекта текущего ремонта Объекта аренды;
 - неисполнение Арендатором обязанности по заключению и оплате договоров на оказание эксплуатационных, коммунальных услуг со специализированными предприятиями и организациями (электроснабжение и др.), необходимых для содержания Объекта аренды;
 - в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Настоящий договор не может быть изменен в одностороннем порядке.
- 10.2. Настоящий Договор заключен в 2 экземплярах - один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.
- 10.3. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.
- В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 10, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.
- 10.4. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны обязуются урегулировать их в досудебном претензионном порядке, путем направления Стороне претензии (требования) в письменной форме. Срок рассмотрения претензии 14 дней с момента ее получения.
- 10.5. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, любые уведомления и сообщения, направляемые Сторонами в рамках настоящего Договора, должны быть оформлены в письменном виде. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они отправлены по телеграфу, телексу, телефаксу, электронной почтой или доставлены нарочно (лично) по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами (их представителями), заказным или ценным письмом с уведомлением о вручении. Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке.
- Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 10.5. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.
- 10.6. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.
- 10.7. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1- Акт приема-передачи нежилого помещения

11.АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ
УМИ Ольского муниципального округа

АРЕНДАТОР

Руководитель Управления

МП

(ФИО)