**Приложение №4**

**к документации об аукционе**

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности**

г. Новозыбков «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Комитет по управлению имуществом Новозыбковской городской администрации**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Председателя Комитета Пец Людмилы Петровны, действующей на основании Распоряжения Новозыбковской городской администрации от 05.05.2022 г. № 189-р, с одной стороны и

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

именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, все вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

**1.1**.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату **Часть нежилого здания, с кадастровым номером 32:18:0130101:357, расположенного по адресу: Брянская область, Новозыбковский городской округ, с. Старый Кривец, ул. Школьная, строение 1Б, площадью 33,4 кв. м., Указанная часть нежилого здания обозначена на поэтажном плане 1-го этажа здания позицией 4. Описание конструктивных элементов здания: фундамент – бетонный, ленточный, стены-кирпичные, перекрытия ж/б, крыша асбоцементная четырехскатная, полы- дощатые, проемы деревянные, отделка- штукатурка, побелка, окраска. Инженерное обеспечение –электросети, освещение, канализация, водопровод, пожарная и охранная сигнализация, газификация. Отопление центральное. Год постройки – 1973.**

**1.2**.Срок действия договора устанавливается с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.3.**Объект передается во временное владение и пользование, что не влечет передачу права собственности на него.

**1.4.**Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя без возмещения стоимости выполненных работ.

**1.5.**По окончании срока действия настоящего договора Арендатор обязан вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном настоящим Договором.

**1.6.**Приемка и сдача Объекта производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи. Техническая документация на Объект Арендатору не передается.

**2. ПРАВА СТОРОН**

**2.1.Арендодатель имеет право:**

**2.1.1.**Проверять использование Объекта в соответствии с условиями договора.

**2.1.2.**При установлении фактов нарушения условий договора потребовать от Арендатора устранения нарушений, досрочно расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором.

**2.2.Арендатор имеет право:**

**2.2.1.**Самостоятельно оформлять интерьер и производить внутреннюю отделку арендуемого Объекта, не внося изменений в его несущие конструкции и планировку.

**2.2.3.**Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим договором, или в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

**3.1.1.**Предоставить Арендатору Объект по акту приема-передачи.

**3.1.2.**В случае препятствования добросовестному Арендатору в пользовании Объектом со стороны других лиц принимать необходимые меры по устранению препятствий.

**3.1.3.**Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект.

**3.1.4.**Своевременно рассматривать обращения Арендатора по вопросам использования Объекта в объеме условий договора.

**3.1.5.**Не менее чем за один месяц письменно извещать Арендатора об изменении условий договора, предусмотренных договором к изменению в одностороннем порядке, кроме изменений, касающихся арендных платежей.

**3.1.6.**Доводить до сведения Арендатора через средства массовой информации об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов, а также о принятии правовых актов органов местного самоуправления по вопросам аренды.

**3.1.7.**Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым Объектом.

**3.1.8.**В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по устранению аварии.

**3.1.9.**Предупредить Арендатора о недостатках Объекта.

**3.2.Арендатор обязуется:**

**3.2.1.**Использовать арендуемый Объект эффективно и исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.1. договора.

**3.2.2.**Своевременно вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные в разделе 4 договора.

**3.2.3.**Не допускать появления задолженностей по платежам за техническое обслуживание арендуемого Объекта, коммунальные услуги, а также по установленным действующим законодательством РФ налогам.

**3.2.4.**Осуществлять свою деятельность с обязательным соблюдением санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, содержать арендуемый Объект и прилегающую к нему территорию в состоянии, отвечающем указанным нормам.

**3.2.5.**Не производить без письменного разрешения Собственника и Арендодателя перепланировку и переоборудование Объекта, а также проведенных в нем в установленном порядке сетей инженерно – технического обеспечения.

**3.2.6.** В случае выявления указанных нарушений Арендатор обязан привести Объект в прежний вид за свой счет в срок, определенный соответствующим предписанием.

**3.2.7.**Обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемый Объект представителей Арендодателя и Собственника для проведения проверок по надлежащему исполнению Арендатором условий договора, а также представителей предприятий и служб, контролирующих соблюдение норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий и сооружений, служб, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

**3.2.8.**Представить Арендатору полную информацию о координатах лица, ответственного за обеспечение доступа в арендуемый Объект. В случае аварий немедленно поставить в известность Арендатора и принять меры по устранению последствий аварии.

**3.2.9.**По необходимости производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Объекта, не допускать умышленно или по неосторожности ухудшения его состояния.

**3.2.10.**Получить официальное разрешение Арендодателя и Собственника на планируемый по своей инициативе капитальный ремонт Объекта в порядке, установленном органом местного самоуправления.

**3.2.11.**В случае получения предписания Арендодателя и Собственника о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого Объекта произвести его с обязательным получением разрешения Арендодателя и Собственника. При отказе от проведения необходимого капитального ремонта договор расторгается в одностороннем порядке, арендуемый Объект освобождается арендатором без предъявления Арендодателю и Собственнику каких - либо претензий.

**3.2.12.**В случае повреждения или уничтожения Объекта по вине Арендатора возместить Собственнику причиненные убытки или восстановить Объект за свой счет.

**3.2.13.** Не менее чем за один месяц письменно известить Арендодателя и Собственника о предстоящем освобождении Объекта как по окончании срока действия договора, так и при досрочном его расторжении, получить письменное согласие Арендодателя на досрочное расторжение договора в указанный Арендодателем срок.

**3.2.14.**В день окончания срока действия договора или в указанный Арендодателем день его досрочного расторжения сдать Объект вместе с неотделимыми улучшениями Арендодателю и Собственнику по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

**3.2.15.**За месяц до окончания срока аренды Объекта письменно известить Арендодателя и Собственника о своем желании заключить договор на новый срок.

**3.2.16.**Не сдавать арендуемый Объект, как в целом, так и частично, в субаренду; не допускать использования Объекта третьими лицами, не сдавать арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ или первого взноса в производственный кооператив.

**3.2.17.**В десятидневный срок письменно информировать Арендодателя и Собственника об изменении юридического адреса, местонахождения, организационно-правовой формы, наименования, уставных, банковских и иных реквизитов; заблаговременно извещать о предстоящей реорганизации либо ликвидации.

**3.2.18.**Не более чем в десятидневный срок с момента получения представлять письменные ответы на письменные обращения, предложения, запросы Арендодателя и Собственника по любым вопросам в объеме настоящего договора.

**3.2.19.**В случае, если арендуемый Объект в целом является историческим, культурным, архитектурным памятником, в месячный срок с момента заключения договора аренды заключить охранное обязательство с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Размер арендной платы в период с по устанавливается по результатам открытого аукциона на право заключения договора аренды в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., размер налога на добавленную стоимость устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и уплачивается арендатором (плательщиком НДС) самостоятельно в бюджет соответствующего уровня отдельным платежом.
   2. Размер ежегодной арендной платы, установленной по результатам открытого аукциона на право заключения договора аренды части нежилого здания, не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.
   3. Перечисления арендных платежей производятся Арендатором ежемесячно на расчетный счет Арендодателя не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

**4.4 Реквизиты для перечисления арендной платы:** УФК по Брянской области (комитет по управлению имуществом Новозыбковской городской администрации) ИНН 3204000558 КПП 324101001 код ОКТМО 15720000 Номер казначейского счета 03100643000000012700 Единый казначейский счет (ЕКС) 40102810245370000019 Отделение Брянск Банка России //УФК по Брянской области г. Брянск БИК 011501101 КБК - 90711105034040000120; (назначение платежа – аренда части здания по адресу: г.Новозыбков, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**).**

В платежном документе обязательно должны быть указаны: номер договора аренды, сумма арендной платы и период, за который производится оплата аренды.

В таком же порядке производится перечисление пеней, предусмотренных разделом 4 договора, с обязательным указанием в платежном документе цели платежа.

**4.5.** Об изменениях арендной платы на коэффициент инфляции, утвержденный Правительством Российской Федерации, Арендодатель извещает Арендатора письменно без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

**4.6.** Оплата за техническое обслуживание Объекта, электроснабжение, отопление и другие коммунальные услуги производится Арендатором самостоятельно с ресурсоснабжающими организациями на основании договора аренды, заключенным с Арендодателем.

**4.7.**В установленную настоящим договором арендную плату за пользование частью нежилого здания не включаются платежи, указанные в п. 4.6, 4.8. настоящего договора.

**4.8.**Арендатор самостоятельно оплачивает установленные действующим законодательством Российской Федерацией налоги.

**5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.**В случае невнесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, им уплачивается пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Вносимая в дальнейшем арендная плата поступает в зачет неоплаченного периода.

**5.2.**В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе, наряду с взиманием пени, потребовать внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед. В случае невнесения требуемой предоплаты договор расторгается Арендодателем в одностороннем порядке, а Арендатор обязан освободить арендуемый Объект.

**5.3.**Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения своих обязательств, устранения нарушений и возмещения убытков в части, непокрытой неустойкой.

**5.4.**При принятии правового акта органа местного самоуправления об изменении размера пени за просрочку арендных платежей, размер пени по настоящему договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке. Об изменении пени Арендодатель извещает Арендатора письменно без оформления дополнительного соглашения.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**6.1.Изменение условий договора.**

**6.1.1.**Изменение условий договора аренды допускается путем оформления сторонами дополнительного соглашения или направления Арендатору письменного уведомления, если изменения касаются расторжения договора по соглашению сторон или производятся Арендодателем в одностороннем порядке.

**6.1.2.**В случае принятия органами местного самоуправления правовых актов, регламентирующих порядок аренды муниципального имущества, размера пени и изменения условий договора на предмет их соответствия законодательной базе, а также при существенном изменении обстоятельств, при которых был заключен договор аренды, изменение условий договора производится Арендодателем в бесспорном одностороннем порядке.

**6.2.Прекращение договора.**

**6.2.1**.Договор аренды прекращается по истечении его срока действия. По окончании срока действия договора Арендатор обязан освободить Объект и сдать его Арендодателю по акту приема-передачи. В случае, если Объект Арендатором своевременно не освобожден, за все время использования Арендатором Объекта сверх срока действия договора аренды продолжает начисляться арендная плата.

**6.2.2.**Гибель арендованного Объекта, либо его снос влечет прекращение настоящего договора.

**6.3.Расторжение договора.**

Досрочное расторжение договора допускается:

**6.3.1.**По соглашению сторон.

**6.3.2**.В одностороннем порядке по требованию Арендодателя, если Объект необходим для размещения муниципальной структуры, а также в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Объектом с нарушением условий договора аренды или использует Объект не по целевому назначению;

* существенно ухудшает Объект;
* более двух месяцев подряд не вносит арендную плату;

- отказывается от внесения изменений в действующий договор аренды для приведения его условий в соответствие с нормами действующего законодательства РФ, правовыми актами органов местного самоуправления, регламентирующими общий порядок предоставления имущества муниципальной собственности на праве аренды, а также при существенном изменении обстоятельств, при которых был заключен договор аренды.

О предстоящем расторжении договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель уведомляет Арендатора не менее чем за один месяц.

В случае не выполнения Арендатором требований Арендодателя в указанные в уведомлении сроки договор считается расторгнутым, о чем оформляется соответствующий правовой акт Департамента.

**6.3.3.**По другим законным основаниям.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**7.1.**Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ и правовыми актами органов местного самоуправления Новозыбковского городского округа по вопросам сдачи в аренду имущества муниципальной собственности.

**7.2.**Все изменения, извещения и предупреждения по настоящему договору, доставленные по юридическим адресам Сторон заказными письмами, считаются врученными.

**7.3.**Продление срока действия договора аренды возможно по основаниям ч.9 ст. 17.1 Федерального Закона РФ от 26.07.2006 г. № 135 ФЗ «О защите конкуренции».

**7.4.** Неотъемлемыми приложениями к договору являются:

-акт приема-передачи

**7.5.**Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах (1 экземпляр - Арендодателю, один – Арендатору, один - Управление Росреестра по Брянской области).

**7.6.** Договор заключен на основании результатов открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества (протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ).

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **Комитет по управлению имуществом Новозыбковской городской администрации**  243020, Брянская обл., г. Новозыбков,  Пл. Окт. Революции, 2.  ИНН 3204000558 КПП 324101001  Номер казначейского счета 03100643000000012700 Единый казначейский счет (ЕКС) 40102810245370000019 Отделение Брянск Банка России //УФК по Брянской области г. Брянск БИК 011501101 КБК - 90711105034040000120;  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись и печать) | **АРЕНДАТОР:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ( подпись и печать) |