

Договор аренды нежилого здания № _____

г. Усть-Кут

«___» _____ 2023 года

Администрация Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Усть-Кутского района Иркутской области, действующая в интересах собственника Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения), в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Сыч Юлии Владимировны, действующей на основании доверенности № 38АА 3545684 от 09.12.2021 г, удостоверенной Марковой Светланой Владимировной нотариусом Усть-Кутского нотариального округа Иркутской области зарегистрированной в реестре №38/56-н/38-2021-2-1479, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и _____, в лице _____, действующего на основании _____ именуемая в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование нежилое здание для

1.2. Арендуемое нежилое здание расположено по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Волжская, строение 136. Общая площадь нежилого здания составляет 267,7 кв. м.

1.3. Передаваемое в аренду здание, указанное в п. 1.2 договора, является собственностью Арендодателя, на основании государственной регистрации № 38-38-14/021/2013-415 от 01.11.2013г.

1.4. Объект недвижимости включен в перечень муниципального имущества в рамках оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Иркутской области, на основании Постановления администрации Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) от 09 июня 2022 года № 1943-П «Об утверждении перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), образующего инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход»».

1.5. Арендодатель гарантирует, что арендуемое здание не находится под арестом или за押ещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица.

1.6. Сдаваемое в аренду нежилое здание находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатации нежилого здания, используемого для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта аренды.

1.7. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду по договору аренды земельного участка № ___ от ___ 2023г. также земельный участок с кадастровым номером 38:18:070201:945, расположенный под арендуемым муниципальным имуществом по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Волжская, строение 136 (в размере 1,5% от кадастровой стоимости ЗУ в год). Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Волжская, строение 136. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию здания ЦТП.

2. Порядок передачи нежилого здания в аренду

2.1. Арендуемое нежилое здание должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в течение 3 дней, с момента подписания настоящего Договора.

2.2. Передача арендуемого нежилого здания осуществляется по акту приема-передачи (приложение № 1) подписание которого свидетельствует о передаче нежилого здания в аренду. Акт приема-передачи (приложение № 1) подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора и является неотъемлемой частью Договора.

2.3. В момент подписания акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого нежилого здания.

3. Срок аренды

2.4. Настоящий Договор действует с _____ 2023г. по _____ 2028г.

2.5. В течение всего срока действия настоящего договора Арендодатель обязан не продавать, не менять, не передавать в аренду, в залог, в доверительное управление, не вносить в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность), в уставный капитал юридического лица, не отчуждать иными способами и не обременять какими-либо иными правами третьих лиц здание и/или оборудование без письменного согласия Арендатора.

2.6. По истечении срока аренды Арендатор обязан в течение 10 дней освободить и возвратить Арендодателю арендуемое здание в состоянии пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа. Возврат здания оформляется актом приема-передачи. В случае перезаключения договора на приоритетном праве, обратиться к Арендатору за 3 (три месяца) до окончания срока действия договора.

2.7. В момент подписания акта приемки Арендатор передает Арендодателю ключи от арендуемого здания.

2.8. Арендатор вправе досрочно отказаться от Договора в целом, а также при частичном изменении арендуемой площади. При этом Арендатор должен предупредить Арендодателя в письменной форме не менее чем за 1 месяц до дня предполагаемого отказа, но сохраняет право отзыва своего уведомления не позднее 1 недели до дня досрочного освобождения здания в целом, так и при изменении арендуемых площадей.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Арендная плата начисляется с момента передачи здания, которая подтверждается подписанным сторонами актом приема-передачи.

3.2. Арендная плата за здание устанавливается в денежной форме и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек в месяц, с учетом НДС (налоговый агент), в том числе:

_____ рублей __ копеек - аренда объекта;

_____ рублей __ копеек – размер НДС налоговый агент .

НДС налоговый агент в размере 20% от арендной платы (___руб.*20%НДС), налоговым агентом (ИП, ЮЛ) Арендатором перечисляется самостоятельно в Управление федерального казначейства МФ РФ региона, на основании представленной налоговой декларации по месту жительства либо регистрации организации в налоговые органы ФНС России. Физические лица (самозанятые) арендную плату оплачивают Арендатору в полном объеме, включая НДС.

Реквизиты для перечисления арендной платы и пени:

ОТДЕЛЕНИЕ ИРКУТСК, УФК по Иркутской области г. Иркутск

ИНН 3818019350

КПП 381801001

ОКТМО 25644101

р/с 40102810145370000026

Единый казначейский счет 03100643000000013400

БИК 012520101, л/счет 04343D00170

КБК 952 111 05075 131000 120- Доходы от сдачи в аренду имущества.

КБК 952 111 05075 132000 120- Пени за просрочку платежа.

4.3. Арендатор обязан с момента принятия арендуемого здания по передаточному акту перечислять арендную плату в размере согласно пункту 4.2 настоящего договора **не позднее 5-го числа месяца текущего месяца.**

4.4. Размер арендной платы подлежат изменению по требованию Арендодателя в случаях изменения базовой ставки, коэффициентов, а также в других случаях, предусмотренных законодательством РФ, Иркутской области и актами органов местного самоуправления, но не чаще одного раза в год.

4. Права и обязанности арендодателя

4.1. Арендодатель обязан:

- в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать соответствующие здание Арендатору по Акту приема-передачи, а так же относящиеся к нему документы, необходимые для его эксплуатации.
- обеспечить беспрепятственное использование Арендатором арендуемого здания на условиях настоящего Договора;

4.2. Арендодатель имеет право один раз в месяц осуществлять целевую проверку порядка использования Арендатором арендуемого здания.

5. Права и обязанности арендатора

5.1. Арендатор обязуется:

- в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора принять от Арендодателя здание по Акту приема-передачи;
- использовать арендуемое здание исключительно по его целевому назначению в соответствии с п.1.1. настоящего Договора;
- своевременно производить арендные платежи;
- содержать арендуемое здание в надлежащем санитарном состоянии;
- соблюдать требования пожарной безопасности, также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого здания;
- производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого здания;
- произвести благоустройство прилегающей к арендуемому зданию территории;
- не сдавать здание в субаренду без согласования с Арендодателем;
- вернуть здание после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;
- в случае отказа от дальнейшей аренды или частичном изменении арендуемого здания, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор оплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения здания;
- за свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом здании;
- обеспечить бесперебойную работу всех инженерных систем арендуемого здания;
- заключить договор страхования имущества в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- заключить в месячный срок с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг, вывоз ТКО, энергоснабжение, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения;

6.2 Арендатор имеет право:

- оборудовать и оформлять арендуемое здание по своему усмотрению;
- обозначать свое местонахождение в арендуемом здании путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом в здание;
- устанавливать сигнализацию и иные системы охраны;

- устанавливать на арендованном здании внутри объектовый и пропускной режим по своему усмотрению.

6. Ответственность сторон

6.1. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение санитарной, пожарной и электрической безопасности, за правильную эксплуатацию технических средств арендуемого здания, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

6.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.3. В случае сдачи Арендатором здания (либо часть) в субаренду, не согласованную с Арендодателем, Арендатор освобождает здание с выплатой штрафа в размере 5% годовой стоимости Договора.

6.4. В случае не возврата, либо несвоевременного освобождения арендуемого здания по любому из оснований, предусмотренных данным договором, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование здания сверх срока и пеню в размере 0,3 % от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.5. Арендодатель несет следующую ответственность по Договору: Уплата неустойки (штрафа, пени) предусмотренных настоящим Договором не освобождает стороны от надлежащего исполнения нарушенных обязательств.

7. Действие непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Настоящему Договору, если невозможность этих обязательств наступила в силу следующих форс-мажорных обстоятельств: объявленной или фактической войны, землетрясений, наводнений, имеющих влияние на исполнение обязательств.

7.2. Сторона, которая нарушает обязательства, вследствие действия непреодолимой силы, должна письменно уведомить другую сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельства непреодолимой силы в срок не позднее 10-ти дней со дня начала и/или прекращения его действия, с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств.

8.3. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение 3-х последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.

8.4. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

8. Особые условия

8.1. Переданное в аренду здания является собственностью Арендодателя.

8.2. Стоимость произведенных Арендатором и письменно согласованных с Арендодателем неотделимых без вреда для здания улучшений (в т. ч. при реконструкции) возмещению Арендодателем не подлежит.

8.3. Произведенные Арендатором отделимые без вреда для здания улучшения являются собственностью Арендодателя.

8.4. По соглашению сторон Договор может быть изменен.

8.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены дополнительным соглашением сторон.

9. Основания досрочного расторжения договора

9.1. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- в случае невнесения арендных платежей в течение 2-х недель после 5-го числа;

- в случае сдачи Арендатором здания в субаренду, без согласования с Арендодателем;
- в случае отказа (уклонения) Арендатором от подписания Дополнительного соглашения об изменении коэффициентов и изменения расчетов арендной платы Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке.

9.2. При досрочном расторжении Договора виновная сторона возмещает понесенные убытки другой стороне в полном объеме, включая упущенную выгоду.

9.3. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях:

- непредставления Арендодателем имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;

- передачи Арендатору имущества с недостатками, препятствующими пользованию им, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора;

Если имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

10. Прочие условия

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Настоящего Договора будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами.

10.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор имеет конфиденциальный характер, составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

11.1. В случае изменения юридического адреса, обслуживающего банка, кодов КБК, стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга путем направления письменного уведомления любыми доступными средствами связи.

Арендодатель

Администрация Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения)
Юридический/почтовый адрес: 666780,
Иркутская область, г. Усть-Кут,
ул. Володарского, д. 69А
ОГРН 1053818028351
ИНН 3818019350
КПП 381801001
Председатель КУМИ
администрации УКМО (гп)

_____ Ю.В. Сыч

Арендатор

**Акт
приема-передачи здания**

г. Усть-Кут

_____ 2023 года

Администрация Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Усть-Кутского района Иркутской области, действующая в интересах собственника Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения), в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Сыч Юлии Владимировны, действующей на основании доверенности № 38АА 3545684 от 09.12.2021 г, удостоверенной Марковой Светланой Владимировной нотариусом Усть-Кутского нотариального округа Иркутской области зарегистрированной в реестре №38/56-н/38-2021-2-1479, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и _____, в лице _____, действующей на основании _____, именуемая в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

11.2. В соответствии с условиями Договора аренды нежилое здание № _____ от _____ 2023г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду **нежилое здание, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Волжская, строение 13б.** Общая площадь нежилого здания составляет 267,7 кв. м.

1. На момент сдачи несущие и ограждающие конструкции здания находятся в удовлетворительном состоянии.
2. Сдаваемое в аренду здание оборудовано инженерными системами электроснабжения.
3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого здания № _____ от _____ 2023 г.

Арендодатель
Администрация Усть-Кутского муниципального
образования (городского поселения)

Арендатор

Председатель КУМИ
администрации УКМО (гп)

_____ / Ю.В. Сыч

_____ / _____