|  |
| --- |
| **Приложение № 4**  *Проект договора аренды*  *На лот № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9* |

Д О Г О В О Р № \_\_\_\_\_\_

**О передаче в аренду объекта, находящегося в муниципальной собственности**

**Пограничного муниципального района**

пгт. Пограничный « » 2020

Управление жизнеобеспечения, имущественных отношений, землепользования и градостроительства администрации Пограничного муниципального района, от имени администрации Пограничного муниципального района, в лице начальника управления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_действующего на основании прав по должности, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(паспортные данные\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании постановления администрации Пограничного муниципального района от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие условия**
   1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование имущество: нежилые помещения, находящиеся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
   2. Размер арендной платы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в месяц без учета НДС (согласно отчёта об оценке рыночно обоснованной величины арендной платы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)
   3. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в ЕГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Договор заключен сроком с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. Арендатор обязуется вернуть Имущество в том состоянии, в каком его получил, с учетом нормального износа.

1.5. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи Имущества.

1.6. Арендодатель гарантирует, что передаваемое Арендуемое помещение на момент заключения Договора никому не продано, не сдано в аренду, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

## Арендодатель обязуется передать Имущество Арендатору в течение пяти рабочих дней с момента заключения Договора.

**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, причинённого арендуемому помещению.

**2.2**  **Арендатор вправе:**

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

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

2.2.3. Сдавать арендуемые помещения, как в целом, так и частично в субаренду с согласия Арендодателя.

2.2.4. Передавать свои арендные права в залог с письменного согласия Арендодателя.

2.2.5. Поддерживать имущество в исправном состоянии, нести расходы за содержание имущества, самостоятельно и за свой счет устанавливать приборы учёта (электроэнергии, водоснабжения) следить за поверкой счетчиков, подключением к соответствующим коммуникациям (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса), нахождение в исправном рабочем состоянии.

**2.3. Арендодатель обязан:**

2.3.1. В пятидневный срок после заключения договора аренды предоставить Арендатору имущество, указанное в п.1.1. настоящего договора.

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

2.3.3. 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.1.1.

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. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем досрочном освобождении помещений и сдать их Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.4.5. 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.

2.4.6. Обеспечить противопожарную безопасность.

2.4.7. Своевременно вносить плату за пользование имуществом.

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

2.4.9. Оплачивать расходы за отопление, 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, сетей 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.

2.4.10. Арендатор имеет также иные права и несет иные обязанности, предусмотренные договором и действующим законодательством РФ.

**3. Расчеты по договору**

3.1. За помещения указанные в данном договоре арендная плата за месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендная плата вносится Арендатором до 10 числа оплачиваемого месяца, путем перечисления указанной суммы на **№ счета:**

**Получатель: УФК по Приморскому краю (Администрация Пограничного муниципального района Приморского края) Дальневосточное ГУ Банка России, г. Владивосток ИНН 2525007031 КПП 252501001 БИК 040507001 Расчетный счет 40101810900000010002 Код дохода 00111105074040000120 ОКТМО 05532000.**

3.2. Сумма НДС перечисляется Арендатором самостоятельно.

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

**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.

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

**5.Срок действия договора**

5.1.Договор действует с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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.

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

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

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

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

9.5. Настоящий Договор одновременно является актом приёма-передачи.

9.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть подписаны обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель:**  **Арендатор:**