ДОГОВОР АРЕНДЫ

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Красноярск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города  Красноярска, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, утвержденного распоряжением администрации города Красноярска от 23.05.2013 № 110-р, приказа заместителя Главы города – руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений от \_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_ «О наделении полномочиями на подписание и утверждение документов департамента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый, ая) в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение №72 общей площадью 258,6 кв. м, кадастровый номер 24:50:0100218:1560 (далее именуемое – Объект аренды), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Высотная, д. 23, с целью осуществления в соответствии с учредительными документами деятельности по одному или нескольким видам, предусмотренным 1 и 2 статьи 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», статьей 5 Закона Красноярского края от 07.02.2013 № 4-1041 «О государственной поддержке социально ориентированных некоммерческих организаций в Красноярском крае».

 1.2. Объект аренды считается переданным с даты подписания акта приема-передачи (приложение № 1 к настоящему Договору).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается на 5 лет с даты подписания настоящего договора обеими сторонами.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование Объектом аренды Арендатор обязуется вносить арендную плату в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору.

В течение первого года оплата аренды производится по ставке, определенной по результатам торгов.

В последующие годы арендная плата корректируется на сводный индекс потребительских цен по Красноярскому краю за период календарного года, при этом цена договора аренды не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя, указанный в приложении № 2.

3.3. В платежных документах Арендатор обязан указывать расчетный счет Арендодателя, назначение платежа, реквизиты договора (номер и дата заключения), период, за который произведена оплата, наименование плательщика.

3.4. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание Объекта аренды, коммунальные платежи, платежи за пользование земельным участком, а также налог на добавленную стоимость.

3.5. Моментом исполнения обязательства по внесению арендной платы является момент поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

3.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты арендной платы при наличии неисполненных, в том числе не наступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам аренды объектов нежилого фонда или земельных участков (при наличии).

3.7. Задаток, перечисленный Арендатором в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора, засчитывается в счет арендной платы за последний месяц, предшествующий истечению срока действия договора аренды, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Объекту аренды на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд, в случаях, установленных в разделе 6 настоящего Договора, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке.

4.1.3. Применять к Арендатору имущественные санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.1.4. При проведении Арендатором капитального ремонта Объекта аренды потребовать от Арендатора получить в установленном законодательством порядке согласование для проведения указанных работ, представить документы, подтверждающие безопасность их проведения.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В срок не позднее двадцати дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. К Арендатору переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята помещением и необходима для его использования.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять Объект аренды по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее двадцати дней с момента подписания настоящего Договора. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока Договор аренды считается незаключенным.

4.4.2. Использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора (пункт 1.1).

4.4.3. Своевременно и полностью производить расчеты по арендной плате.

4.4.4. Содержать Объект аренды в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.4.5. Выполнять за счет собственных средств в Объекте аренды все противопожарные мероприятия и предписания соответствующего уполномоченного органа по пожарной безопасности.

4.4.6. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.7. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Арендодателя в Объект аренды для проверки соблюдения условий договора.

4.4.8. Проводить капитальный ремонт Объекта аренды. Проведение капитального ремонта осуществляется Арендатором за счет собственных средств при наличии письменного согласия Арендодателя. При этом произведенные отделимые и неотделимые улучшения переходят в муниципальную собственность, стоимость их после прекращения договора аренды не возмещается.

Арендатор не вправе осуществлять изменение функционального назначения, перепланировку, переоборудование, реконструкцию в Объекте аренды, а так же работы, влекущие изменение технических характеристик Объекта аренды.

4.4.9. В трехмесячный срок со дня подписания акта приема-передачи заключить договоры с организациями, являющимися исполнителями коммунальных услуг (в том числе с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) и (или) услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме, услуг по содержанию мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения, на весь срок действия настоящего Договора, установленный пунктом 2.1 Договора.

Осуществление эксплуатационных расходов по содержанию Объекта аренды, а также обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по содержанию мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения, является обязанностью Арендатора.

Возмещение арендодателю коммунальных и эксплуатационных расходов по содержанию Объекта аренды, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения, является обязанностью арендатора.

4.4.10. Немедленно извещать Арендодателя и организации, указанные в пункте 4.3.9, о всяком повреждении Объекта, а также об авариях сантехнического, электрического и другого оборудования.

4.4.11. В месячный срок со дня подписания акта приема-передачи помещения за счет собственных средств заключить договор страхования Объекта аренды в пользу Арендодателя от порчи, гибели, повреждения, противоправных действий третьих лиц, действия непреодолимой силы и других рисков, вытекающих из сохранности имущества, на срок действия настоящего Договора.

Страхование Объекта аренды осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной (рыночной) стоимости Объекта аренды на момент заключения договора страхования.

В случае заключения в период действия настоящего Договора последовательно нескольких договоров страхования в отношении одного и того же события (риска), каждый последующий договор страхования должен быть заключен не позднее чем за пять дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

4.4.12. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в пунктах 4.4.9, 4.4.11 настоящего Договора, в течение двадцати дней с момента их заключения.

4.4.13. Не производить в отношении Объекта аренды следующих действий:

-сдавать Объект аренды в субаренду;

-продавать Объект аренды;

- передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;

-передавать права по настоящему Договору в залог и вносить их в уставный капитал хозяйственных обществ.

4.4.14. Обеспечить доступ к инженерным сетям, проходящим через Объект аренды, при необходимости проведения ремонтных работ.

4.4.15. Если Объект аренды в результате действий Арендатора или непринятия им своевременных и необходимых мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке, в размере, установленном Арендодателем в претензии.

4.4.16. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Объекте аренды улучшения, составляющие принадлежность Объекта аренды и неотделимые без вреда для конструкций Объекта аренды.

4.4.17. За один месяц до истечения срока арендных отношений письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок.

При отсутствии письменного намерения Арендатора заключить договор аренды помещения на новый срок настоящий Договор считается расторгнутым в связи с окончанием его срока действия.

4.4.18. По окончании срока действия Договора аренды в пятидневный срок передать Объект аренды представителю Арендодателя по акту приема-передачи.

4.4.19. Арендатор обязан письменно уведомлять Арендодателя о смене руководителя и реквизитах организации, выступающей в качестве Арендатора, в 10-дневный срок с даты изменения.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его не оповещением.

4.4.20. Арендатор при использовании Объекта аренды обязан соблюдать нормы действующего законодательства Российской Федерации, в том числе не совершать в Объекте аренды действий, способствующих возникновению угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, нарушению экологических норм.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора аренды в соответствии с действующим законодательством и положениями настоящего Договора.

5.2. За несвоевременное и (или) неполное исполнение обязательств по внесению арендной платы по договору аренды Арендатор уплачивает пени. Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по договору, начиная со дня, следующего за днем истечения установленного договором срока внесения арендной платы.

Пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы арендной платы.

5.3. За невыполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная сторона уплачивает штраф в размере 20% годовой арендной платы по каждому факту выявленных нарушений.

5.4. Уплата штрафа, установленного настоящим Договором, не освобождает стороны от исполнения возложенных на них обязательств в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Основанием для досрочного расторжения договора, одностороннего отказа от договора (в случае нарушения арендатором условий настоящего договора, перечисленных в пункте 6.2, 6.4 или наложения взысканий, перечисленных в пунктах 5.2, 5.3 настоящего договора) по факту нарушения условий договора являются документы, подтверждающие нарушение данных условий (акты проверок, финансовые справки Арендодателя и др.), которые составляются с участием представителей Арендодателя и Арендатора. В случае отказа Арендатора или в случае невозможности привлечь Арендатора к участию в проверке и подписанию акта, акт составляется и подписывается представителями Арендодателя в одностороннем порядке (в соответствии с постановлением администрации города Красноярска от 31.01.2018 № 62).

5.6. Арендатор несет риск случайной гибели или повреждения арендованного имущества с момента фактической передачи Объекта аренды Арендатору в размере причиненного реального ущерба, если вред имуществу нанесен по вине Арендатора.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего Договора аренды, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по инициативе Арендодателя в следующих случаях:

-использования Арендатором Объекта аренды с существенным нарушением условий Договора либо с неоднократными нарушениями условий Договора;

-использования Арендатором Объекта аренды не по целевому назначению;

-существенного ухудшении Арендатором технического и санитарного состояния Объекта аренды;

-невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока платежа;

-неосуществления Арендатором капитального ремонта Объекта аренды в разумный срок;

6.3. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего договора в суде в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, только после направления Арендатору письменного уведомления о необходимости исполнить нарушенное обязательство в срок, указанный в уведомлении.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке в связи с односторонним отказом Арендодателя от исполнения Договора в следующих случаях:

-     неиспользование Арендатором Объекта аренды в течение двух месяцев подряд;

- выявление факта незаконного распоряжения Арендатором Объектом аренды;

- проведение Арендатором капитального ремонта и (или) реконструкции Объекта аренды без предварительного письменного согласия арендодателя;

- неисполнение Арендатором обязательства в трехмесячный срок со дня подписания акта приема-передачи заключить договоры с организациями, являющимися исполнителями коммунальных услуг (в том числе с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) и (или) услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме, услуг по содержанию мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения, на весь срок действия настоящего Договора;

-неисполнение охранного обязательства;

-необходимость использования Объекта аренды для обеспечения деятельности органов местного самоуправления, муниципальных предприятий и учреждений;

- невыполнение обязанности по страхованию Объекта аренды;

- выявление факта утраты статуса социально ориентированной некоммерческой организации в случае, если арендуемый объект муниципального имущества включен в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав некоммерческих организаций), в целях его предоставления во владение и (или) пользование на долгосрочной основе социально ориентированным некоммерческим организациям.

6.5. В случае ликвидации Арендатора договор считается прекратившим свое действие. В течение 3-х дней с момента принятия решения о ликвидации Арендатор обязан уведомить Арендодателя.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

 7.1. Арендатор обязан соблюдать единые требования, предъявляемые к оформлению фасадов зданий. Вывески и реклама размещаются по согласованию с уполномоченным органом и Арендодателем.

7.2. Арендатор обязан содержать Объект аренды в надлежащем виде и благоустраивать прилегающую территорию за счет собственных средств.

7.3. Перемена собственника Объекта аренды не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

 8.1. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами, а при недостижении согласия, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Арендодателя.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

 9.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов в 10-дневный срок со дня их изменения.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска

ИНН/КПП 2466010657/246601001

Адрес: 660049 г. Красноярск ул. Карла Маркса, 75, тел. 226-18-01, 226-17-66, 226-18-39, 226-18-05, 226-17-83, 226-17-94, адрес электронной почты dmi@admkrsk.ru.

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_ , ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес (адрес места регистрации, фактического местонахождения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:Заместитель руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска  |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. |  |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г.М.П. |  |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г.М.П. |

Приложение № 1

к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

 г. Красноярск

 Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и представитель Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение № 72 общей площадью 258,6 кв. м, кадастровый номер 24:50:0100218:1560 (далее именуемое – Объект аренды), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Высотная, д. 23, в следующем санитарно-техническом состоянии: удовлетворительное.

Датой фактической передачи Объекта аренды во временное пользование Арендатору считать дату подписания настоящего договора обеими сторонами.

Арендатор с актом ознакомлен, претензий по техническому состоянию Объекта аренды к Арендодателю не имеет (часть 2 статьи 612 ГК РФ).

Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

|  |  |
| --- | --- |
| АрендодательМ П | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) |
| АрендаторМ П | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) |

Приложение № 2

к договору №\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_г.

 РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

за нежилое помещение № 72 общей площадью 258,6 кв. м по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Высотная, д. 23, используемое в соответствии с учредительными документами деятельности по одному или нескольким видам, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», статьей 5 Закона Красноярского края от 07.02.2013 №4-1041 «О государственной поддержке социально ориентированных некоммерческих организаций в Красноярском крае»

1. Сумма арендной платы без учета НДС устанавливается в соответствии с условиями документации об аукционе на право заключения настоящего договора и на момент подписания договора составляет:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год.

Размер арендной платы без учета НДС.

Арендатор самостоятельно начисляет НДС от установленной арендной платы и перечисляет на расчетный счет федерального казначейства.

2. Арендная плата назначается с даты подписания настоящего договора обеими сторонами.

Арендная плата перечисляется до 10 числа текущего месяца на расчетный счет получателя - 03100643000000011900; банк получателя: Отделение Красноярск Банка России // УФК по Красноярскому краю, г. Красноярск, БИК 010407105, к/с 40102810245370000011; получатель – УФК по Красноярскому краю (департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска); ИНН 2466010657 / КПП 246601001, ОКТМО 04701000; код бюджетной классификации (КБК) для оплаты основного платежа 905 111 05074 04 0300 120, код бюджетной классификации (КБК) для оплаты пени 905 1 16 07090 04 0200 140.

3. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание Объекта аренды муниципального имущества, коммунальные платежи, платежи за пользование земельным участком, а также налог на добавленную стоимость (НДС).

4. Настоящий расчет является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
|  |  |  |
| ''\_\_\_\_''\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.МП |  | ''\_\_\_\_''\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.МП |