Приложение 2

к аукционной документации

# **ДОГОВОР №**

**аренды объектов муниципального нежилого фонда**

г. Югорск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

**Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** влице первого заместителя главы администрации города - директора департамента **Голина Сергея Дмитриевича**, действующего на основании Положения о департаменте, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование за плату нежилое помещение общей площадью **102,6 (сто два целых, шесть десятых)** квадратных метра, именуемое в дальнейшем «Помещение», расположенное в здании **по адресу: улица 40 лет Победы, дом 11, г.Югорск, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, Россия,** являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Югорск, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 86-АБ 086002, выданного 18 августа 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, а Арендатор обязуется выплачивать арендную плату в размере и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

1.2. Помещение передается в аренду **для размещения кафе.**

1.3. Помещение не заложено, не арестовано и не является предметом спора со стороны третьих лиц.

**2. Права и обязанности сторон.**

2.1. **Арендодатель обязан:**

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи. Указанный акт прилагается к настоящему Договору (Приложение 1) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. **Арендодатель имеет право:**

2.2.1. На беспрепятственный доступ в арендуемое Помещение для его осмотра, проверки целевого использования и соблюдения условий настоящего Договора с участием представителя Арендатора.

2.3. **Арендатор обязан:**

2.3.1. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных п. 1.2 настоящего Договора.

2.3.2.Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договороми последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.3.3. В течение десяти рабочих дней с момента заключения настоящего Договора заключить договоры на оказание коммунальных услуг, электроснабжения и техническое обслуживание систем тепло - водоснабжения и канализации в полном объеме со специализированными организациями, производить их своевременную оплату.

2.3.4. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Арендодателя, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.5. Организовать круглосуточно охрану Помещения за свой счет.

2.3.6. Содержать Помещение в технически исправном и пригодном для эксплуатации состоянии.

2.3.7. Не допускать использование территории, прилегающей к арендованному Помещению (общие проходы, санузлы и др.) с нарушением санитарных и технических норм, а также с нарушением прав других арендаторов на указанную территорию.

2.3.8. Не производить в Помещении никаких скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок и переоборудования капитального характера, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольного нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.9. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт арендуемого Помещения в разумный срок, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.3.10. Письменно уведомить Арендодателя за три месяца о предстоящем досрочном освобождении Помещения.

2.3.11. Не передавать арендуемое помещение во владение и пользование третьим лицам .

2.3.12. Соблюдать в арендуемом Помещении требования органов Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора, и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого помещения, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных п. 2.3.6 настоящего Договора.

2.3.13. Обеспечивать противопожарную безопасность арендуемого Помещения и возмещать ущерб от пожара Помещения, возникшего в результате нарушения Арендатором требований противопожарной безопасности, в полном объеме.

2.3.14. Застраховать переданное в аренду Помещение. Выгодоприобретателем по договору страхования должен быть определен Арендодатель.

2.3.15. Передать Арендодателю Помещение по акту приема-передачи не позднее пяти календарных дней с момента окончания срока действия настоящего Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

2.3.16. При освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия настоящего Договора или в случае досрочного его расторжения уплатить задолженность по арендной плате.

**3. Арендная плата, срок и порядок внесения.**

3.1. Сумма арендной платы в месяц по настоящему Договору без учета налога на добавленную стоимость составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** и перечисляется Арендатором на счет УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (ДМС и Г) на счет 40101810900000010001 в РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийск, БИК 047162000, ОКАТО по г.Югорску 71187000000, КБК 070 1 11 09044 04 0000 120, ИНН 8622011490, КПП 862201001.

Датой оплаты считается день фактического поступления платежа на счет Арендодателя.

3.2. Оплата по Договору аренды производится в порядке предоплаты за каждый месяц вперед, не позднее пятого числа оплачиваемого месяца.

3.3. Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Порядок пересмотра цены договора аренды.

В течение первого года (365 календарных дней) оплата аренды производится в размере, определенном по результатам аукциона. В последующие годы размер арендной платы изменяется ежегодно в сторону увеличения и рассчитывается методом индексации на уровень инфляции (индекс потребительских цен по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, фактически сложившийся за предшествующий перерасчету год). Арендодатель вправе изменить арендную плату в сторону увеличения в одностороннем порядке.

Уведомление об изменении размера арендной платы направляется Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре или выдается лично либо его представителю.

3.5.Цена заключенного Договора не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

**4. Ответственность сторон.**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. За просрочку перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% от непроизведенного платежа за каждый день просрочки.

4.3. За использование помещения не по назначению, а также за передачу Арендатором помещений во владение и пользование третьим лицам, Арендатор облагается штрафом в трехкратном размере установленной месячной арендной платы при одновременном расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке.

4.4. В случае не освобождения Арендатором помещения в течение пяти календарных дней в соответствии с п. 2.3.15. настоящего Договора он выплачивает штраф в трехкратном размере установленной месячной арендной платы.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в течение трех календарных дней известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.6. В остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

**5. Срок действия договора.**

5.1.Срок аренды помещения по настоящему Договору устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013 года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года включительно**.**

**6. Изменение, расторжение договора.**

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой срок по соглашению сторон. По требованию одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут в случаях существенного нарушения другой стороной условий настоящего договора.

6.2. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок с момента получения одной из сторон предложений об изменении договора.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом при следующих нарушениях договора:

6.3.1. При использовании Арендатором помещения не по указанному в п. 1.2 Договора назначению.

6.3.2. При невнесении Арендатором предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока, независимо от ее последующего внесения.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.3.3. При сдаче помещения как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении помещений иным способом.

6.3.4. Если Арендатор существенно ухудшает состояние помещения или инженерного оборудования.

6.3.5. Если Арендатор пользуется помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями или не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.3.8, 2.3.13,2.3.14 настоящего Договора.

6.4. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом если:

6.4.1. Помещение в силу обстоятельств, за которое Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для дальнейшего использования.

**7. Заключительные положения.**

7.1. Если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

7.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. При не урегулировании в процессе переговоров споров и разногласий они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору производятся по соглашению сторон и действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих сторон за исключением случая, предусмотренного п. 3.4. настоящего Договора.

7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Сторон Договора, Сторона обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

7.5. Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, Стороны будут руководствоваться положениями законодательства Российской Федерации.

7.6. Настоящий Договор составленв двух экземплярах по одному для Арендодателя, Арендатора.

**8. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон.**

**Арендодатель:** Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации г. Югорска, адрес: 628260 г. Югорск, Тюменская область, ул. 40 лет Победы, 11 тел. 5-00-10, факс. 5-00-10, ИНН 8622011490, счет 40302810006000000001 в ОАО «Ханты-Мансийский банк», г. Ханты-Мансийск, БИК 047162740, кор/счет 30101810100000000740.

**Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**9. Подписи сторон.**

**Арендодатель: Арендатор:**

**Департамент муниципальной**

**собственности и градостроительства**

**администрации города Югорска**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Д. Голин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение 1

к договору аренды №

от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

##### А К Т

### приема-передачи

**Мы, Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,** в лице первого заместителя главы администрации города - директора департамента Голина Сергея Дмитриевича, действующего на основании Положения о департаменте, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, настоящим актом удостоверяем:

1. Арендодатель действительно передал, а Арендатор принял в аренду нижеуказанное помещение и указанное на выкопировке из технического паспорта, являющейся неотъемлемой частью настоящего акта.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование помещения,  почтовый адрес | Годпостройки | Общая площадь  помещения,  кв. м. |
| Помещение в здании  по адресу: г. Югорск,  ул. 40 лет Победы, дом 11 | 1980 г. | 102,6 |

2. Балансовая стоимость помещения составляет 3250113 рублей, износ составляет 10%.

3. На основании результатов осмотра стороны считают, что помещение пригодно к эксплуатации.

4. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому помещению не имеется.

5. Срок аренды помещения: с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года включительно.

6. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

7. Подписи сторон:

**Арендодатель: Арендатор:**

**Департамент муниципальной**

**собственности и градостроительства**

**администрации города Югорска**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Д. Голин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**