|  |
| --- |
| Приложение № 1 к документации об аукционе № 10-2012-АР-ММР  на право заключения договора аренды муниципального имущества  Мильковского муниципального района |

### Приложение № 3 к документации об аукционе № 10-2012-АР-ММР на право заключения договора аренды муниципального имущества Мильковского муниципального района

ПРОЕКТ

Договор аренды муниципального имущества

Мильковского муниципального района

№ \_\_\_

с. Мильково, Камчатский край \_\_\_\_\_\_\_ 2012 года

Мильковский муниципальный район, в лице Мильковского районного комитета по управлению муниципальным имуществом и приватизации, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Пятигорец Ларисы Олеговны, действующей на основании Положения, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Предмет договора
2. «Арендодатель» сдает за плату, а «Арендатор» принимает во временное пользование следующее муниципальное имущество Мильковского муниципального района: нежилые помещения позиции 1, 3-22, общей площадью 306,4 кв.м., в Здании вагон-ставропол, расположенном по адресу: Камчатский край, Мильковский район, с. Мильково, ул. Солнечная д.2а. (далее – Имущество), (Приложение).
   1. Целевое назначение Имущества – не предопределено.
3. Имущество сдается в аренду в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и назначению имущества.
4. Арендодатель гарантирует, что передаваемое Имущество не является предметом залога, в споре, под арестом и под обременением не находится.
5. Рыночная стоимость имущества, сдаваемого в аренду составляет 1 636 313 (один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч триста тринадцать) рублей 88 коп. (в соответствии с отчетом независимого оценщика от 23.07.2012 №265-12).
6. Общие условия
7. Сдача Имущества в аренду не влечет права собственности на него. Имущество, сданное в аренду, является муниципальной собственностью.
8. Перемена собственника арендуемого Имущества не является основанием для изменения условий настоящего Договора.
9. Если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее наступления полного срока износа по вине Арендатора, то Арендатор выплачивает Арендодателю недовнесенную им арендную плату за весь срок аренды, предусмотренный Договором, а также возмещает иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.
10. Если состояние возвращаемого Имущества по окончании срока действия Договора хуже состояния, предусмотренного нормальным износом, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.
11. Права и обязанности сторон
12. Арендодатель вправе:
13. Владеть и распоряжаться Имуществом в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.
14. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора, в том числе за исполнением обязательств, установленных настоящим Договором, за осуществлением Арендатором деятельности, предусмотренной Договором, и использованием (эксплуатацией) Арендатором Имущества в соответствии с целями, установленными Договором.
15. В рабочее время осуществлять осмотры Имущества на предмет соблюдения условий, установленных настоящим Договором, проверку сохранности и его технического состояния.
16. Требовать от Арендатора информацию об использовании Имущества в части его содержания и ремонта.
17. Требовать от Арендатора отчеты об аварийных ситуациях, в случае их возникновения в процессе использования (эксплуатации) Имущества по Договору, причинах возникновения, последствиях, принятых мерах по устранению аварийных ситуаций и сроках исполнения таких мер.
18. Арендодатель обязуется:
19. Передать Арендатору Имущество в течение 1-го рабочего дня с момента заключения Договора по акту приема-передачи, с отражением в акте технического состояния Имущества.
20. Своевременно уведомлять Арендатора об изменении арендной платы.
21. Арендатор обязуется:
22. Использовать Имущество исключительно по его прямому назначению в соответствии с Договором и установленными законодательством нормами и правилами его использования.
23. Содержать Имущество в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпидемнадзора, правилами техники безопасности, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.
24. Установить индивидуальный прибор учёта электроэнергии.
25. В течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора заключить договоры с соответствующим предприятием на оплату за оказываемые услуги по электроснабжению. В течение 5-ти дней с момента заключения предоставить копии вышеуказанных договоров для контроля Арендодателю
26. Капитальный ремонт, а также дооборудование, реконструкцию либо другие работы, результатом которых является улучшение технических характеристик арендуемого Имущества (модернизация), производить только с письменного согласия Арендодателя.

Компенсация затрат Арендатора на реконструкцию и капитальный ремонт объекта производится согласно Положению о порядке сдачи в аренду (субаренду) муниципального имущества Мильковского муниципального района, утвержденному постановлением Совета народных депутатов Мильковского муниципального района от 30.04.2008 № 393 (в редакции от 20.05.2009 № 601, от 23.06.2010 № 776).

1. Неотделимые улучшения Имущества производить только с письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором без письменного согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.
2. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок, искажающих первоначальный вид Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором по требованию Арендодателя, а Имущество приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.
3. Согласовывать с Арендодателем изменения, вносимые в конструкции, оборудование, входящие в состав Имущества.
4. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества. Своими силами и за свой счет устранять последствия аварии, наступившей по вине Арендатора.
5. По мере необходимости, за счет собственных средств, производить текущий ремонт Имущества, нести расходы по содержанию Имущества.
6. Если арендуемое Имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.
7. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
8. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Имущества, а также по соблюдению обязательств, предусмотренных пунктом 3.3 Договора.
9. Не осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, а именно: сдавать Имущество как в целом, так и частично в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, вносить в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц.
10. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном расторжении Договора.
11. По истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении, на следующий день передать Имущество Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.
12. Вносить арендную плату в установленный срок.
13. Самостоятельно за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования Имущества.
14. В случае перемены адреса, наименования, банковских реквизитов, а также при реорганизации или ликвидации в 7-дневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменениях. При отсутствии данного уведомления все извещения и другие документы, отправленные по адресу Арендатора, указанному в договоре, считаются врученными.
15. Арендатор вправе:
16. Владеть и пользоваться Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и полным комплексом прав и обязанностей, в соответствии с действующем законодательством Российской Федерации.
17. Привлекать третьих лиц для выполнения работ, связанных с содержанием и ремонтом переданного Имущества, а также связанных с устранением аварийных ситуаций при использовании (эксплуатации) Имущества по Договору.
18. С письменного согласия Арендодателя производить капитальный ремонт, а также дооборудование, реконструкцию либо другие работы, результатом которых является улучшение технических характеристик арендуемого Имущества (модернизация). При этом Арендатор имеет право на возмещение расходов, затраченных им на капитальный ремонт, реконструкцию (в том числе неплановые), за счет суммы арендной платы по Договору, но на сумму, не превышающую размер арендной платы по Договору. При этом возмещение расходов оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.
19. Неотделимые улучшения арендованного Имущества, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, подлежат передаче Арендодателю по остаточной стоимости, в течение 5 дней после окончания срока действия Договора. Арендатор имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений в счет подлежащей по Договору суммы арендной платы, но на сумму, не превышающую размер арендной платы по Договору.
20. Расчеты по договору
21. Арендная плата устанавливается *по результатам рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе № 10-2012-АР-ММР на право заключения договора аренды муниципального имущества Мильковского муниципального района (либо по итогам открытого аукциона № 10-2012-АР-ММР на право заключения договора аренды муниципального имущества Мильковского муниципального района),* на основании протокола от \_\_\_\_\_\_ г.
22. Размер арендной платы в месяц по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей без налога на добавленную стоимость и расходов на содержание Имущества.
23. Налог на добавленную стоимость Арендатор исчисляет и уплачивает самостоятельно отдельным платежом в соответствии с действующим законодательством.
24. Арендная плата (без НДС) по настоящему Договору перечисляется Арендатором в полном объеме в бюджет Мильковского муниципального района отдельным платежом самостоятельно в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, по следующим реквизитам:

|  |  |
| --- | --- |
| Получатель: | Управление Федерального казначейства по Камчатскому краю (Мильковский районный комитет по управлению муниципальным имуществом и приватизации) |
| Банк получателя: | ГРКЦ ГУ Банка России по Камчатскому краю  г. Петропавловск-Камчатский |
| Счет № | 40101810100000010001 |
| БИК | 043002001 |
| ИНН получателя | 4106002534 |
| КПП получателя | 410601001 |
| ОКАТО | 30210000001 |
| Код бюджетной классификации (КБК) | 903 1 11 05035 05 0000 120 |
| Назначение платежа: | Арендная плата за (*указать месяц*) 20\_\_ г. без НДС.  Договор аренды № от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

1. По окончанию срока действия настоящего Договора, окончательный расчет по всем платежам производится в день фактической передачи Арендодателю арендуемого Имущества по акту приема–передачи.
2. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,5% от суммы задолженности, которая перечисляется Арендатором в бюджет Мильковского сельского поселения.
3. Уплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или от устранения нарушений, а также возмещения причиненных им убытков.
4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в случаях:

- изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, определяющих исчисление арендной платы, порядок и условия её внесения;

- изменения рыночно обоснованной величины арендной платы.

Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее одного месяца до установленного в настоящем Договоре срока внесения арендной платы. Данное уведомление является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. В случае досрочного расторжения Договора или в связи с окончанием срока Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного и являющегося его обязанностью текущего и капитального ремонта Имущества.
2. Уплата неустойки, пени, установленной Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

**5**. **Ответственность сторон**

1. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Имущества, которые были оговорены в Акте приема–передачи, если недостатки Имущества не препятствуют пользованию им.
2. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за допущенное при использовании (эксплуатации) объектов Договора нарушение требований, установленных Договором, и (или) требований технических регламентов, иных обязательных требований к эксплуатации используемого Имущества.
3. Арендатор несет ответственность за пожарную безопасность Имущества.
4. Арендатор несет риск случайной гибели или повреждения переданного Имущества, если такое Имущество погибнет или будет испорчено в связи с его использованием не в соответствии с настоящим Договором или назначением Имущества, либо передачей Имущества третьему лицу без согласия Арендодателя.
5. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам, окружающей среде, в результате пользования Имуществом (его механизмами, устройствами, оборудованием), переданным по настоящему Договору.
6. В случаях, не оговоренных в настоящем Договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
7. Если иное не предусмотрено законом или Договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении деятельности по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
8. **Порядок разрешения споров**
9. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.
10. При не достижении согласия Сторон споры передаются на разрешение в Арбитражный суд Камчатского края.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

1. Настоящий Договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года по \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года.
2. В части расчетов Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств
3. Изменение условий настоящего Договора допускается только по письменному соглашению сторон.
4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в одностороннем порядке:

* При использовании Арендатором Имущества в целом или его части не в соответствии с Договором.
* Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пунктом 3.3 Договора.
* Если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных Договором.

1. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате пени.
2. Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием досрочного расторжения Договора, если Арендатор не устранит недостатки в срок, указанный в соответствующем письменном предупреждении.
3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора:

* Если Арендатор прекращает свою финансово-хозяйственную деятельность.
* Если Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

1. Договор может быть расторгнут любой из сторон в случае нарушения другой стороной условий Договора. В этом случае виновная сторона обязана возместить все убытки, связанные с расторжением Договора.
2. Каждая из сторон вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор, известив об этом другую сторону в письменном виде за 2 (два) месяца.
3. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством.

8. Прочие положения

1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ.
2. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.
3. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель **Мильковский районный комитет**  **по управлению муниципальным**  имуществом и приватизации  684300, с. Мильково, Камчатского края,  ул. Победы, дом 8. тел: (41533) 2-27-86.  ИНН 4106002534 КПП 410601001  ОКАТО 30210000001  ОКВЭД 75.11.31 | **Арендатор** |

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Пятигорец Л.О. | **Арендатор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение к договору аренды муниципального имущества Мильковского муниципального района от\_\_\_\_\_\_2012 №\_\_\_\_

