**Проект по лоту №1**

**ДОГОВОР №**

**Аренды нежилых помещений**

р.п.Шимск Новгородской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года

Администрация Шимского муниципального района, именуемая дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице заместителя Главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** в соответствии с протоколом проведения аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1 «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное владение и пользование за плату- встроенные нежилые помещения, общей площадью 47,1 кв.метров, на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Новгородская область, Шимский район, с. Медведь, ул.С. Куликова, д.115 .

именуемое в дальнейшем **« Объект»** для размещения торговой точки,

Объект является собственностью муниципального района и на момент заключения договора находится в казне муниципального района.

При изменении площади передаваемых помещений Стороны заключают дополнительное соглашение.

1.2.На момент заключения настоящего Договора Объект не заложен, не арестован и свободен от прав третьих лиц.

1.3. Объект считается переданным с момента подписания Сторонами передаточного акта.

**2. Срок договора**

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается на срок 360 дней с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. За использование Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю в течение срока действия договора арендную плату, размер которой и порядок расчетов определены муниципальными нормативными правовыми актами. На момент заключения настоящего договора установлена арендная плата \_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. метр общей площади в год.

3.2.Ежемесячная сумма арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) без учета налога на добавленную стоимость и стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (расчет прилагается) не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, перечислением на расчетный счет в УФК по Новгородской области (Администрации Шимского муниципального района) сч.№ 40101810900000010001, ИНН 5319002185, КПП 531901001, ОКАТО 49255000000 БИК 044959001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новгородской области г. Великий Новгород.

Код платежа 70011105035050000120. Назначение платежа - арендная плата за муниципальное имущество.

Арендатор может производить предоплату.

3.4. Арендная плата начисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является дата её поступления на счёт , указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.

3.5. Налог на добавленную стоимость начисляется на сумму арендной платы в размере определенном действующим законодательством и перечисляется Арендатором, являющимся налоговым агентом, в установленном законодательством порядке

3.6. Размер арендной платы может пересматриваться, и изменятся Арендодателем без права отказа Арендатора при корректировке базовой ставки в связи с изменением уровня инфляции и принципов ценообразования арендной платы, определяемой компетентными государственными и муниципальными органами. В этом случае новый размер арендной платы осуществляется на основании уведомления.

3.7.Плата за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги осуществляется прямыми соглашениями между Арендатором и соответствующими организациями.

# **4. Права и обязанности сторон**

* 1. **Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Объекта не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Объекта с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причинённых ухудшением качества Объекта и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Передать Объект Арендатору по передаточному акту в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору использовать Объект в соответствии с настоящим договором.

4.2.3. В случаях чрезвычайных событий (пожаров, аварий, затоплений, взрывов и др.) за свой счёт немедленно принимать необходимые меры по устранению последствий, препятствующих Арендатору использовать Объект по целевому назначению. При этом если ущерб будет с согласия Арендодателя устранён Арендатором, Арендодатель обязан возместить понесённые Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счёт арендной платы. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора.

4.2.4. Обеспечить сотрудникам, клиентам Арендатора, а также по его указанию любым другим лицам беспрепятственный доступ к Объекту.

**4.3. Арендатор имеет право:**

* + 1. Использовать Объект на условиях, установленных настоящим Договором.
    2. С согласия Арендодателя сдавать Объект в субаренду

4.3.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях в соответствии с действующим законодательством.

4.3.4. При необходимости Арендатор по согласованию с Арендодателем может производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Объекта.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1 Обеспечить использование Объекта по назначению, указанному в п.1.1.настоящего договора с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4.4.2. В установленном настоящим договором порядке вносить арендную плату.

4.4.3. Принимать долевое участие в содержании и текущем ремонте мест общего пользования, связанных с расположением Объекта.

4.4.4. Содержать Объект в полной исправности в соответствии с правилами пожарной безопасности, санитарными нормами и правилами, а также в благоустроенном состоянии прилегающую к нему территорию.

4.4.5. Согласовать с Арендодателем перепланировку, реконструкцию и (или) капитальный ремонт Объекта, вызванных потребностями Арендатора, не ухудшать технического состояния элементов, конструкций здания.

4.4.6. Обеспечить допуск в Объект и на прилегающую территорию представителей Арендодателя, служб государственного и муниципального контроля, в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

4.4.7. При освобождении Объекта сдать его по акту Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Возмещение убытков и уплата штрафов не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по настоящему договору.

5.3.За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, **«Арендатор»** выплачивает **«Арендодателю»** пени из расчёта 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесённой арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора.

5.4. Ответственность Сторон за нарушения обязательств по Договору, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством Российской Федерации.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.**

6.1. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке, а Арендатор должен освободить Объект, в случаях:

6.1.1. Использования Объекта не по назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора.

6.1.2. Неоднократного (два и более раз) нарушения условий настоящего договора.

6.1.3. Задолженности по арендной плате в течение двух периодов, обусловленных п.3.3. настоящего договора.

6.1.4. Если Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не годном для использования по назначению.

6.1.5. По соглашению сторон.

6.2. О расторжении договора сторона- инициатор должна известить другую сторону письменно за 30 дней.

6.3. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащие уполномоченными на то представителями Сторон

**7. Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. Особые условия договора**

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон .

**9. Реквизиты** Сторон

**«Арендодатель»**: Администрация Шимского муниципального района, ИНН -5319002185. 174150 Новгородская область, р.п.Шимск, ул.Новгородская, д.21, тел. 54-348, факс (81656) 54-737

**«Арендатор»:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. Подписи Сторон**

«**Арендодатель»: «Арендатор»:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Расчет арендной платы**

**к договору аренды нежилого помещения**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_**

р.п.Шимск «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

1. Адрес места нахождения объекта аренды: .

2. Арендатор:

3. Расчет арендной платы за квартал: АП = (МС х 12) /4

где: АП – размер арендной платы за квартал (руб.)

МС –размер арендной платы в месяц, предложенный Арендатором

**АП =**

Сумма арендной платы за квартал составляет:

Заместитель председателя комитета по

по управлению муниципальным

имуществом и экономике Админист-

рации Шимского муниципального

района Т.В,Мякотина

**Согласовано:**

Арендатор

# **А К Т**

**приёма-передачи**

р.п. Шимск Новгородской области «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2012 г.

Администрация Шимского муниципального района, в лице заместителя Главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_передаёт, а\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» действующее на основании принимает на условиях договора аренды от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2012 года встроенные нежилые помещения, общей площадью 47,1 кв.метров, на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Новгородская область, Шимский район, с. Медведь, ул.С. Куликова, д.115 .

Состояние передаваемых помещений Арендатору известно, претензий не имеется.

**Сдал:**  **Принял:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_