**Проект договора аренды**

**здания**

**№\_\_\_\_ПТ-2024**

**г. Нижневартовск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**Администрация города Нижневартовска**, действующая от имени муниципального образования город Нижневартовск, представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденного распоряжением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на праве аренды здание общей площадью 168,8 кв.м с кадастровым номером 86:11:0301001:203, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 60а, стр. 12, для размещения объекта общественного назначения, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Здание).

1.2. Срок аренды определяется с 04.09.2024 по 03.09.2029

1.3. Сдача в аренду Здания не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Настоящий договор заключён по результатам проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды (протокол от\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_) (заполняется при заключении договора) по лоту №1.

1.5. Право собственности Арендодателя на Здание зарегистрировано 28 мая 2013 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №86-86-02/013/2013-255.

1. **Порядок передачи и учета Здания**

2.1. Передача Здания производится по акту приема-передачи после подписания договора сторонами и считается завершенной с момента подписания акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Возврат Здания по окончанию договора осуществляется уполномоченными представителями сторон по акту приема-передачи в течение двух недель с момента окончания срока действия настоящего договора или в сроки, определенные соглашением о расторжении (прекращении) договора.

2.3. Здание должно быть возвращено Арендатором Арендодателю в том состоянии, в котором оно было передано, с учетом нормального износа и проведенных отделимых и неотделимых улучшений, по окончанию срока договора либо при его досрочном расторжении.

1. **Права и обязанности сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Здание, указанное в пункте 1.1 настоящего договора, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором.

3.1.2. До передачи Здания и в процессе исполнения настоящего договора незамедлительно уведомлять Арендатора обо всех правах третьих лиц на Здание, с предоставлением надлежащим образом заверенных документов, свидетельствующих о наличии таких прав третьих лиц.

3.1.3. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за сохранностью и надлежащим использованием предоставленного Арендатору Здания, соблюдением установленных норм и правил эксплуатации данного Здания, переданного по настоящему договору. При этом Арендатор обязан обеспечить доступ представителей Арендодателя в сопровождении представителей Арендатора для осуществления такого контроля, а также представить всю необходимую документацию.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать Здание в соответствии с его назначением, обеспечивать сохранность Здания, поддерживать Здание в исправном состоянии, пригодном к эксплуатации по назначению, предусмотренному настоящим договором.

3.3.2. При возникновении аварийных ситуаций, повреждении Здания по вине третьих лиц, незамедлительно приступать к их ликвидации.

3.3.3. Арендатор не имеет права:

- передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять Здание в безвозмездное пользование, а также передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ;

- сдавать Здание в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.3.4. Арендатор обязан в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на пользование электроэнергией, тепловой энергией, на водоснабжение, техническое, санитарное и эксплуатационное обслуживание, сбор и вывоз мусора, утилизацию твердых бытовых отходов, а также оформить право аренды на земельный участок в соответствии с требованиями земельного законодательства, и предоставить копии договоров Арендодателю.

Если Арендатор не заключит с ресурсоснабжающими организациями договоры, он обязан возместить Арендодателю все понесенные им убытки в связи с оплатой услуг, потребленных Арендатором с момента передачи ему Здания Арендодателем.

3.3.5. Не производить без согласования с Арендодателем реконструкцию арендуемого Здания. В случае проведения реконструкции арендуемого Здания Арендатор обязан за счёт собственных средств изготовить техническую документацию на арендуемое Здание, получить документы, разрешающие его эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обо всех произведённых улучшениях Здания Арендатор обязан уведомить Арендодателя с приложением соответствующих документов.

Стоимость работ, выполненных Арендатором без согласования с Арендодателем, возмещению не подлежит. Все произведенные Арендатором отделимые и неотделимые улучшения Здания являются муниципальной собственностью.

3.3.6. Арендатор за счет собственных средств в течение месяца со дня заключения настоящего договора обязан застраховать арендуемое Здание на срок действия настоящего

договора по полному пакету страховых рисков в соответствии с действующим законодательством. Выгодоприобретателем при страховании Здания для получения страховых выплат по договору страхования Здания является Арендатор.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан обеспечить возмещение ущерба, причиненного арендуемому Зданию в соответствии с условиями договора страхования. Страховое возмещение по договору страхования получает Арендатор, направляя денежные средства на ремонт, восстановление пострадавшего Здания.

В случае превышения суммы страхового возмещения, полученной Арендатором от страховой организации (компании), над суммой расходов, понесенных Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Здания, денежные средства, не использованные Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Здания, подлежат перечислению Арендатором в бюджет города.

После завершения работ по восстановлению пострадавшего Здания Арендатор обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие размер выплаченного страховой организацией (компанией) страхового возмещения, размер затрат, понесенных Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Здания.

3.3.7. Арендатор обязуется:

- нести полную ответственность за противопожарное состояние арендуемого Здания. Арендатор обязан своевременно выполнять предписания или предложения органов государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей;

- за счет собственных средств в течение месяца со дня заключения настоящего договора оборудовать Здание техническими средствами обеспечения безопасности и сохранности (охранная сигнализация, видеонаблюдение и др.);

- обеспечить антитеррористическую защищенность объекта.

3.3.8. Арендатор в течение десяти дней со дня заключения настоящего договора обязан предоставить Арендодателю копию документа, подтверждающего дачу обслуживающему банку распоряжения о списании в безакцептном порядке Арендодателем денежных средств со счета Арендатора во исполнение обязательств Арендатора по внесению арендной платы по настоящему договору. В распоряжении банку о списании денежных средств Арендатор указывает необходимые данные, позволяющие банку идентифицировать Арендодателя, номер банковского счета Арендатора и реквизиты договора банковского счета.

В случае изменения условий в соглашении по безакцептному списанию денежных средств в обслуживающем банке, закрытия одного счета и открытии нового счета или смене банка, обслуживающего расчетный счет, Арендатор обязан в течение десяти дней уведомить о таких изменениях Арендодателя и обеспечить возможность бесспорного списания со счета Арендатора суммы задолженности по требованию Арендодателя в указанных случаях.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Требовать передачи Здания в аренду в установленный договором срок.

3.4.2. Самостоятельно определять периодичность, объёмы, сроки и стоимость работ по обслуживанию Здания, осуществлению текущих и капитальных ремонтов Здания, переданного по настоящему договору.

3.5. Арендатор гарантирует наличие у него материально-технических ресурсов, необходимых для эксплуатации Здания в целях, предусмотренных настоящим договором.

1. **Платежи и расчеты по договору**

4.1. Сумма арендной платы по настоящему договору определяется по результатам аукциона и составляет в год - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора), в месяц - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) (без учета НДС). Ежемесячный платеж перечисляется Арендатором

на счет Арендодателя в срок до 5 числа текущего месяца, начиная с 01.10.2024. Датой оплаты считается день фактического поступления арендного платежа на счет Арендодателя.

Арендная плата за сентябрь 2024 года подлежит перечислению на счет Арендодателя в срок до 05.10.2024.

Налог на добавленную стоимость (НДС) подлежит начислению на сумму арендных платежей, указанных в первом и втором абзацах настоящего пункта договора, и уплате Арендатором в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации (часть II).

4.2. Арендная плата вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды (с 04.09.2024 по 03.09.2025) – 40 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- во второй год аренды (с 04.09.2025 по 03.09.2026) – 60 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- в третий год аренды (с 04.09.2026 по 03.09.2027) – 80 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- в четвертый год аренды (с 04.09.2027 по 03.09.2028) и далее – 100 процентов размера годовой арендной платы.

4.3. Указанная в пункте 4.1 настоящего договора арендная плата определена по результатам аукциона и в течение срока аренды, указанного в пункте 1.2 настоящего договора, уменьшению не подлежит.

Размер арендной платы по настоящему договору увеличивается Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, путем применения индекса потребительских цен, утвержденного Росстатом. Об указанном изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

1. **Ответственность сторон**

5.1. Сторона настоящего договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору при выполнении его условий, несет ответственность согласно законодательству Российской Федерации, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных непредотвратимых обстоятельств в конкретных условиях конкретного периода времени.

5.3. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее пяти календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

5.4. За просрочку перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от неперечисленной в срок суммы платежа за каждый день просрочки.

 5.5. В случае наличия задолженности перед ресурсоснабжающими организациями Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере, равном образовавшейся задолженности.

5.6. При досрочном расторжении договора аренды по инициативе Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю денежные средства в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

5.7. В случае не возврата Здания в течение двух недель согласно разделу 2 договора, а также в случае передачи Арендатором Здания в субаренду (полностью или частично) без согласия Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

5.8. В случае, если по окончании срока действия договора аренды Арендатор продолжает пользоваться Зданием при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается заключенным на тех же условиях до заключения договора на новый срок.

5.9. Если состояние возвращаемого Здания по окончании срока действия договора не соответствует амортизационному сроку службы, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.10. В случае просрочки оплаты по настоящему договору Арендодатель имеет право бесспорного списания суммы задолженности путем направления в банк, обслуживающий Арендатора, платежного требования о списании денежных средств со счета Арендатора, оплачиваемого без акцепта плательщика, либо обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

1. **Изменение, прекращение действия договора**

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором, по соглашению сторон, по решению арбитражного суда по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Арендатором подпунктов 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8 пункта 3.3 договора, а также при наличии у Арендатора задолженности по арендной плате, сумма которой составляет два и более месячных арендных платежа, Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения договора в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. При расторжении договора по инициативе Арендатора настоящий договор может быть расторгнут при соблюдении условий, предусмотренных пунктом 5.6 договора, путем заключения соглашения о расторжении.

6.4. Вносимые дополнения или изменения к договору рассматриваются сторонами в 30-дневный срок со дня получения предложений и оформляются дополнительным соглашением к договору, за исключением изменений об арендной плате за Здание, которые оформляются уведомлением. В случае несогласия одной из сторон с предлагаемыми изменениями или дополнениями к договору, споры передаются на разрешение арбитражного суда.

6.5. Все приложения к договору являются неотъемлемыми его частями.

1. **Особые условия**

7.1. Смена собственника передаваемого в аренду Здания не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.2. Возмещение расходов Арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию Здания осуществляется в порядке, установленном Думой города Нижневартовска.

**8. Прочие положения**

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, возникшие в результате ненадлежащего исполнения или неисполнения условий настоящего договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде.

8.3. Настоящий договор составлен на \_\_ листах в двух экземплярах (по одному для каждой стороны).

**Юридические адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| **Администрация города Нижневартовска** |  |
| 628602, г.Нижневартовск, ул.Таежная, 24 |  |
| тел. 24-16-00; 24-21-90; 24-21-45 |  |
| ИНН 8603032896 КПП 860301001 |  |

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

**Проект договора аренды**

**здания**

**№\_\_\_\_ПТ-2024**

**г. Нижневартовск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**Администрация города Нижневартовска**, действующая от имени муниципального образования город Нижневартовск, представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденного распоряжением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на праве аренды административно-бытовой корпус общей площадью 88,9 кв.м с кадастровым номером 86:11:0000000:934, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 42а, стр. 4, для размещения объекта общественного назначения, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Здание).

1.2. Срок аренды определяется с 04.09.2024 по 03.09.2029

1.3. Сдача в аренду Здания не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Настоящий договор заключён по результатам проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды (протокол от\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_) (заполняется при заключении договора) по лоту №2.

1.5. Право собственности Арендодателя на Здание зарегистрировано 01 августа 2020 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №86:11:0000000:934-86/050/2020-3.

1. **Порядок передачи и учета Здания**

2.1. Передача Здания производится по акту приема-передачи после подписания договора сторонами и считается завершенной с момента подписания акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Возврат Здания по окончанию договора осуществляется уполномоченными представителями сторон по акту приема-передачи в течение двух недель с момента окончания срока действия настоящего договора или в сроки, определенные соглашением о расторжении (прекращении) договора.

2.3. Здание должно быть возвращено Арендатором Арендодателю в том состоянии, в котором оно было передано, с учетом нормального износа и проведенных отделимых и неотделимых улучшений, по окончанию срока договора либо при его досрочном расторжении.

1. **Права и обязанности сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Здание, указанное в пункте 1.1 настоящего договора, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором.

3.1.2. До передачи Здания и в процессе исполнения настоящего договора незамедлительно уведомлять Арендатора обо всех правах третьих лиц на Здание, с предоставлением надлежащим образом заверенных документов, свидетельствующих о наличии таких прав третьих лиц.

3.1.3. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за сохранностью и надлежащим использованием предоставленного Арендатору Здания, соблюдением установленных норм и правил эксплуатации данного Здания, переданного по настоящему договору. При этом Арендатор обязан обеспечить доступ представителей Арендодателя в сопровождении представителей Арендатора для осуществления такого контроля, а также представить всю необходимую документацию.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать Здание в соответствии с его назначением, обеспечивать сохранность Здания, поддерживать Здание в исправном состоянии, пригодном к эксплуатации по назначению, предусмотренному настоящим договором.

3.3.2. При возникновении аварийных ситуаций, повреждении Здания по вине третьих лиц, незамедлительно приступать к их ликвидации.

3.3.3. Арендатор не имеет права:

- передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять Здание в безвозмездное пользование, а также передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ;

- сдавать Здание в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.3.4. Арендатор обязан в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на пользование электроэнергией, тепловой энергией, на водоснабжение, техническое, санитарное и эксплуатационное обслуживание, сбор и вывоз мусора, утилизацию твердых бытовых отходов, а также оформить право аренды на земельный участок в соответствии с требованиями земельного законодательства, и предоставить копии договоров Арендодателю.

Если Арендатор не заключит с ресурсоснабжающими организациями договоры, он обязан возместить Арендодателю все понесенные им убытки в связи с оплатой услуг, потребленных Арендатором с момента передачи ему Здания Арендодателем.

3.3.5. Не производить без согласования с Арендодателем реконструкцию арендуемого Здания. В случае проведения реконструкции арендуемого Здания Арендатор обязан за счёт собственных средств изготовить техническую документацию на арендуемое Здание, получить документы, разрешающие его эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обо всех произведённых улучшениях Здания Арендатор обязан уведомить Арендодателя с приложением соответствующих документов.

Стоимость работ, выполненных Арендатором без согласования с Арендодателем, возмещению не подлежит. Все произведенные Арендатором отделимые и неотделимые улучшения Здания являются муниципальной собственностью.

3.3.6. Арендатор за счет собственных средств в течение месяца со дня заключения настоящего договора обязан застраховать арендуемое Здание на срок действия настоящего договора по полному пакету страховых рисков в соответствии с действующим законодательством. Выгодоприобретателем при страховании Здания для получения страховых выплат по договору страхования Здания является Арендатор.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан обеспечить возмещение ущерба, причиненного арендуемому Зданию в соответствии с условиями договора страхования. Страховое возмещение по договору страхования получает Арендатор, направляя денежные средства на ремонт, восстановление пострадавшего Здания.

В случае превышения суммы страхового возмещения, полученной Арендатором от страховой организации (компании), над суммой расходов, понесенных Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Здания, денежные средства, не использованные Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Здания, подлежат перечислению Арендатором в бюджет города.

После завершения работ по восстановлению пострадавшего Здания Арендатор обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие размер выплаченного страховой организацией (компанией) страхового возмещения, размер затрат, понесенных Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Здания.

3.3.7. Арендатор обязуется:

- нести полную ответственность за противопожарное состояние арендуемого Здания. Арендатор обязан своевременно выполнять предписания или предложения органов государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей;

- за счет собственных средств в течение месяца со дня заключения настоящего договора оборудовать Здание техническими средствами обеспечения безопасности и сохранности (охранная сигнализация, видеонаблюдение и др.);

- обеспечить антитеррористическую защищенность объекта.

3.3.8. Арендатор в течение десяти дней со дня заключения настоящего договора обязан предоставить Арендодателю копию документа, подтверждающего дачу обслуживающему банку распоряжения о списании в безакцептном порядке Арендодателем денежных средств со счета Арендатора во исполнение обязательств Арендатора по внесению арендной платы по настоящему договору. В распоряжении банку о списании денежных средств Арендатор указывает необходимые данные, позволяющие банку идентифицировать Арендодателя, номер банковского счета Арендатора и реквизиты договора банковского счета.

В случае изменения условий в соглашении по безакцептному списанию денежных средств в обслуживающем банке, закрытия одного счета и открытии нового счета или смене банка, обслуживающего расчетный счет, Арендатор обязан в течение десяти дней уведомить о таких изменениях Арендодателя и обеспечить возможность бесспорного списания со счета Арендатора суммы задолженности по требованию Арендодателя в указанных случаях.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Требовать передачи Здания в аренду в установленный договором срок.

3.4.2. Самостоятельно определять периодичность, объёмы, сроки и стоимость работ по обслуживанию Здания, осуществлению текущих и капитальных ремонтов Здания, переданного по настоящему договору.

3.5. Арендатор гарантирует наличие у него материально-технических ресурсов, необходимых для эксплуатации Здания в целях, предусмотренных настоящим договором.

1. **Платежи и расчеты по договору**

4.1. Сумма арендной платы по настоящему договору определяется по результатам аукциона и составляет в год - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора), в месяц - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) (без учета НДС). Ежемесячный платеж перечисляется Арендатором на счет Арендодателя в срок до 5 числа текущего месяца, начиная с 01.10.2024. Датой оплаты считается день фактического поступления арендного платежа на счет Арендодателя.

Арендная плата за сентябрь 2024 года подлежит перечислению на счет Арендодателя в срок до 05.10.2024.

Налог на добавленную стоимость (НДС) подлежит начислению на сумму арендных платежей, указанных в первом и втором абзацах настоящего пункта договора, и уплате Арендатором в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации (часть II).

4.2. Арендная плата вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды (с 04.09.2024 по 03.09.2025) – 40 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- во второй год аренды (с 04.09.2025 по 03.09.2026) – 60 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- в третий год аренды (с 04.09.2026 по 03.09.2027) – 80 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- в четвертый год аренды (с 04.09.2027 по 03.09.2028) и далее – 100 процентов размера годовой арендной платы.

4.3. Указанная в пункте 4.1 настоящего договора арендная плата определена по результатам аукциона и в течение срока аренды, указанного в пункте 1.2 настоящего договора, уменьшению не подлежит.

Размер арендной платы по настоящему договору увеличивается Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, путем применения индекса потребительских цен, утвержденного Росстатом. Об указанном изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

1. **Ответственность сторон**

5.1. Сторона настоящего договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору при выполнении его условий, несет ответственность согласно законодательству Российской Федерации, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных непредотвратимых обстоятельств в конкретных условиях конкретного периода времени.

5.3. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее пяти календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

5.4. За просрочку перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от неперечисленной в срок суммы платежа за каждый день просрочки.

 5.5. В случае наличия задолженности перед ресурсоснабжающими организациями Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере, равном образовавшейся задолженности.

5.6. При досрочном расторжении договора аренды по инициативе Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю денежные средства в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

5.7. В случае не возврата Здания в течение двух недель согласно разделу 2 договора, а также в случае передачи Арендатором Здания в субаренду (полностью или частично) без согласия Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

5.8. В случае, если по окончании срока действия договора аренды Арендатор продолжает пользоваться Зданием при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается заключенным на тех же условиях до заключения договора на новый срок.

5.9. Если состояние возвращаемого Здания по окончании срока действия договора не соответствует амортизационному сроку службы, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.10. В случае просрочки оплаты по настоящему договору Арендодатель имеет право бесспорного списания суммы задолженности путем направления в банк, обслуживающий Арендатора, платежного требования о списании денежных средств со счета Арендатора, оплачиваемого без акцепта плательщика, либо обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

1. **Изменение, прекращение действия договора**

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором, по соглашению сторон, по решению арбитражного суда по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Арендатором подпунктов 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8 пункта 3.3 договора, а также при наличии у Арендатора задолженности по арендной плате, сумма которой составляет два и более месячных арендных платежа, Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения договора в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. При расторжении договора по инициативе Арендатора настоящий договор может быть расторгнут при соблюдении условий, предусмотренных пунктом 5.6 договора, путем заключения соглашения о расторжении.

6.4. Вносимые дополнения или изменения к договору рассматриваются сторонами в 30-дневный срок со дня получения предложений и оформляются дополнительным соглашением к договору, за исключением изменений об арендной плате за Здание, которые оформляются уведомлением. В случае несогласия одной из сторон с предлагаемыми изменениями или дополнениями к договору, споры передаются на разрешение арбитражного суда.

6.5. Все приложения к договору являются неотъемлемыми его частями.

1. **Особые условия**

7.1. Смена собственника передаваемого в аренду Здания не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.2. Возмещение расходов Арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию Здания осуществляется в порядке, установленном Думой города Нижневартовска.

**8. Прочие положения**

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, возникшие в результате ненадлежащего исполнения или неисполнения условий настоящего договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде.

8.3. Настоящий договор составлен на \_\_ листах в двух экземплярах (по одному для каждой стороны).

**Юридические адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| **Администрация города Нижневартовска** |  |
| 628602, г.Нижневартовск, ул.Таежная, 24 |  |
| тел. 24-16-00; 24-21-90; 24-21-45 |  |
| ИНН 8603032896 КПП 860301001 |  |

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

**Проект договора аренды**

**нежилого помещения**

**№\_\_\_\_ПТ-2024**

**г. Нижневартовск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**Администрация города Нижневартовска**, действующая от имени муниципального образования город Нижневартовск, представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденного распоряжением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на праве аренды нежилое помещение №1001 с кадастровым номером 86:11:0102009:967, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 2б, корп. 3, для размещения объекта общественного назначения, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) (далее – Помещение).

Общая площадь передаваемого в аренду Помещения – 15,4 кв.м.

1.2. Срок аренды определяется с 04.09.2024 по 03.09.2029.

1.3. Сдача в аренду Помещения не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Настоящий договор заключён по результатам электронного аукциона на право заключения договора аренды (протокол от\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_) (заполняется при заключении договора) по лоту №3.

1.5. Право собственности Арендодателя на Помещение зарегистрировано 18.05.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №86:11:0102009:967-86/002/2017-1.

1. **Права и обязанности сторон**

**2.1. Права и обязанности Арендодателя**

2.1.1. Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи не позднее дня начала срока аренды, указанного в пункте 1.2 настоящего договора.

2.1.2. Арендодатель имеет право контролировать сохранность и целевое использование Помещения.

**2.2. Права и обязанности Арендатора**

2.2.1. Арендатор временно пользуется Помещением на условиях, предусмотренных договором. Плоды, продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с договором, являются его собственностью.

2.2.2. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных пунктом 1.1 договора.

2.2.3. Арендатор обязан содержать Помещение, а также прилегающую к нему территорию в полной исправности и в соответствии с природоохранными, санитарными, противопожарными требованиями.

2.2.4. Арендатор обязан за свой счет по мере необходимости производить текущий и капитальный ремонт Помещения. Работы по капитальному ремонту Помещения осуществляются Арендатором по согласованию с Арендодателем.

2.2.5. Арендатор не вправе производить реконструкции и перепланировки Помещения без согласия Арендодателя.

2.2.6. Арендатор обязан в соответствии с пунктом 3.1 настоящего договора перечислять на счет Арендодателя арендную плату.

2.2.7. Арендатор не имеет права:

- передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ;

- сдавать Помещение в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. При освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия договора и при досрочном расторжении договора, Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также уплатить стоимость непроизведенного им текущего ремонта, возместить эксплуатационные расходы, задолженность по арендной плате. При этом Арендатор обязан освободить Помещение не позднее двух недель со дня окончания срока действия договора.

Передача Помещения производится при участии представителей Арендодателя и Арендатора по акту приема-передачи.

2.2.9. Обеспечить соответствующим контролирующим службам и подрядным организациям беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра и проверки технического, санитарного, противопожарного состояния Помещения, ликвидации аварийных ситуаций, выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.2.10. Арендатор обязан в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора заключить с ресурсоснабжающими организациями, а также управляющей компанией договоры на пользование электроэнергией, тепловой энергией, на водоснабжение, техническое, санитарное и эксплуатационное обслуживание, сбор и вывоз мусора, утилизацию твердых бытовых отходов, а также договор на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположено Помещение, и предоставить копии договоров Арендодателю.

Если Арендатор не заключит с ресурсоснабжающими организациями и управляющей компанией договор, то он обязан возместить Арендодателю все понесенные им убытки в связи с оплатой услуг, потребленных Арендатором с момента передачи ему Помещения Арендодателем.

2.2.11. Арендатор за счет собственных средств в течение месяца со дня заключения настоящего договора обязан застраховать Помещение на срок действия настоящего договора по полному пакету страховых рисков в соответствии с действующим законодательством. Выгодоприобретателем при страховании Помещения для получения страховых выплат по договору страхования Помещения является Арендатор.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан обеспечить возмещение ущерба, причиненного Помещению в соответствии с условиями договора страхования. Страховое возмещение по договору страхования получает Арендатор, направляя денежные средства для ремонта, восстановления пострадавшего Помещения.

В случае превышения суммы страхового возмещения, полученной Арендатором от страховой организации (компании), над суммой расходов, понесенных Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Помещения, денежные средства, не использованные Арендатором на ремонт, восстановление пострадавшего Помещения, подлежат перечислению Арендатором в бюджет города.

После завершения работ по восстановлению пострадавшего Помещения Арендатор обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие размер выплаченного страховой организацией (компанией) страхового возмещения, размер затрат, понесенных Арендатором на восстановление пострадавшего Помещения.

2.2.12. Арендатор обязуется:

- нести полную ответственность за противопожарное состояние Помещения, своевременно выполнять предписания или предложения органов государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара, его беспрепятственному распространению и гибели людей;

- за счет собственных средств в течение месяца со дня заключения настоящего договора оборудовать Помещение техническими средствами обеспечения безопасности и сохранности (охранная сигнализация, видеонаблюдение и др.);

- обеспечить антитеррористическую защищенность объекта.

2.2.12.1. Арендатор несет ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

2.2.12.2. Арендатор в полном объеме возмещает ущерб от пожара здания, в котором расположено Помещение, возникшего в результате нарушения им пожарной безопасности.

2.2.13. Арендатор в течение десяти дней со дня заключения настоящего договора обязан предоставить Арендодателю копию документа, подтверждающего дачу обслуживающему банку распоряжения о списании в безакцептном порядке Арендодателем денежных средств со счета Арендатора во исполнение обязательств Арендатора по внесению арендной платы по настоящему договору. В распоряжении банку о списании денежных средств Арендатор указывает необходимые данные, позволяющие банку идентифицировать Арендодателя, включая реквизиты настоящего договора, номер банковского счета Арендатора и реквизиты договора банковского счета.

В случае изменения условий в соглашении по безакцептному списанию денежных средств в обслуживающем банке, закрытия одного счета и открытия нового счета или смены банка, обслуживающего расчетный счет, Арендатор обязан в течение десяти дней уведомить о таких изменениях Арендодателя и обеспечить возможность бесспорного списания со счета Арендатора суммы задолженности по требованию Арендодателя в указанных случаях.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Сумма арендной платы по настоящему договору определяется по результатам аукциона и составляет в год - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора), в месяц - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) (без учета НДС). Ежемесячный платеж перечисляется Арендатором на счет Арендодателя в срок до 5 числа текущего месяца, начиная с 01.10.2024. Датой оплаты считается день фактического поступления арендного платежа на счет Арендодателя.

Арендная плата за сентябрь 2024 года подлежит перечислению на счет Арендодателя в срок до 05.10.2024.

Налог на добавленную стоимость (НДС) подлежит начислению на сумму арендных платежей, указанных в первом и втором абзацах настоящего пункта договора, и уплате Арендатором в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации (часть II).

3.2. Арендная плата вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды (с 04.09.2024 по 03.09.2025) – 40 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- во второй год аренды (с 04.09.2025 по 03.09.2026) – 60 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- в третий год аренды (с 04.09.2026 по 03.09.2027) – 80 процентов размера годовой арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполняется при заключении договора) в месяц;

- в четвертый год аренды (с 04.09.2027 по 03.09.2028) и далее – 100 процентов размера годовой арендной платы.

3.3. Указанная в пункте 3.1 настоящего договора арендная плата определена по результатам аукциона и в течение срока аренды, указанного в пункте 1.2 настоящего договора, уменьшению не подлежит.

Сумма арендной платы по настоящему договору увеличивается Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, путем применения индекса потребительских цен, утвержденного Росстатом. Об указанном изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За просрочку перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от неперечисленной в срок суммы платежа за каждый день просрочки.

 4.2. В случае наличия задолженности перед ресурсоснабжающими организациями Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере, равном образовавшейся задолженности.

4.3. При досрочном расторжении договора аренды по инициативе Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю денежные средства в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

4.4. В случае неосвобождения Помещения в течение двух недель согласно подпункту 2.2.8 пункта 2.2 договора, а также в случае передачи Арендатором Помещения в субаренду (полностью или частично) без согласия Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

4.5. В случае, если по окончании срока действия договора аренды Арендатор продолжает пользоваться Помещением при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается заключенным на тех же условиях до заключения договора на новый срок.

4.6. Если состояние возвращаемого Помещения по окончании срока действия договора не соответствует амортизационному сроку службы, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. В случае просрочки оплаты по настоящему договору Арендодатель имеет право бесспорного списания суммы задолженности путем направления в банк, обслуживающий Арендатора, платежного требования о списании денежных средств со счета Арендатора, оплачиваемого без акцепта плательщика, либо обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

**5. Изменение, прекращение действия договора**

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором, по соглашению сторон, по решению арбитражного суда по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором подпунктов 2.2.2, 2.2.3, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.13 пункта 2.2 договора, а также при наличии у Арендатора задолженности по арендной плате, сумма которой составляет два и более месячных арендных платежа, Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения договора в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

 5.3. При расторжении договора по соглашению сторон по инициативе Арендатора, настоящий договор может быть расторгнут при соблюдении условий, предусмотренных пунктом 4.3 договора, путем заключения соглашения о расторжении.

5.4. Вносимые дополнения или изменения к договору рассматриваются сторонами в 30-дневный срок со дня получения предложений и оформляются дополнительными соглашениями к договору, за исключением изменений об арендной плате, которые оформляются уведомлением. В случае несогласия одной из сторон с предлагаемыми изменениями или дополнениями к договору, споры передаются на разрешение арбитражного суда.

5.5. Все приложения к договору являются неотъемлемыми его частями.

**6. Особые условия**

6.1. Смена собственника Помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. При затоплении Помещения в случае аварии инженерных сетей (порыв теплотрассы, водопровода, канализации), при пожаре, при возникновении форс-мажорных обстоятельств Арендодатель не несет ответственности за испорченное имущество и материальные ценности Арендатора, находящиеся в Помещении.

6.3. Возмещение расходов Арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию арендуемого Помещения осуществляется в порядке, установленном Думой города Нижневартовска.

**7. Прочие положения**

7.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все споры, возникшие в результате ненадлежащего исполнения или неисполнения условий настоящего договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде.

7.3. Настоящий договор составлен на \_\_\_ листах в 2 экземплярах (по одному для каждой стороны).

**Юридические адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| **Администрация города Нижневартовска** |  |
| 628602, г.Нижневартовск, ул.Таежная, 24 |  |
| тел. 24-16-00; 24-21-90; 24-21-45 |  |
| ИНН 8603032896 КПП 860301001 |  |

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