**Проект договора аренды по лоту № 5**

**г. Челябинск «\_\_\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**г.

Арендодателем от имени собственника муниципального имущества выступает Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, именуемый в дальнейшем «Комитет», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатором выступает **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Стороны договорились о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. Комитет передает, а Арендатор принимает в аренду на основании акта приема-передачи Объект нежилого фонда, расположенный по адресу:**ул. Ключевая, д. 7, пос. Новосинеглазово, г. Челябинск, 454000,**общей площадью**159,3 кв. м**(далее – Объект)**.**Неотъемлемым приложением к договору аренды является Приложение №2-индивидуализация Объекта.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этаж | Площадь, м² | Назначение помещения |
| Нежилое помещение № 4, цоколь | 159,3 | офис, оказание услуг, реализация товаров |

* 1. Объект передан в том состоянии, в котором он находится на день передачи по акту приема передачи Объекта - это состояние арендатору известно (Приложение № 3).

Юридические адреса сторон:

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, 454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 36

Банковские реквизиты: р/сч № 40101810400000010801, Отделение по Челябинской области Уральского главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Челябинск),   
ИНН 7421000190, КПП 745101001, БИК 047501001, ОКТМО 75701000, электронный документ № 08

КБК 46911105074110000120 - Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов с внутригородским делением (за исключением земельных участков);

КБК 46911690040110020140 - Пени по договорам аренды имущества, составляющего казну городских округов с внутригородским делением (за исключением земельных участков)

Получатель: УФК по Челябинской области (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска)

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

1. **Срок действия договора**
   1. Срок действия настоящего договора устанавливается **с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**
2. **Особые условия**

3.1. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации договора аренды. С заявлением о государственной регистрации договора аренды в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее - Росреестр) обращается Комитет либо арендатор при его намерении самостоятельно обратиться в Росреестр.

3.2. Договор заключен на основании Протокола от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

«О результатах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на право заключения Договора аренды».

**4. Обязанности сторон.**

**4.1**. **Комитет обязан:**

4.1.1. Передать в аренду Объект Арендатору на условиях, определяемых настоящим договором.

4.1.2. Известить Арендатора не менее чем за тридцать календарных дней о необходимости освободить Объект для проведения капитального ремонта или в связи с изменением назначения Объекта.

**4.2.Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

4.2.2. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора принять Объект по акту приема-передачи, заключить договоры со специализированными организациями коммунально-технического обслуживания, тепло-, энерго-, водоснабжения, водоотведения.

В случае неисполнения указанного условия Комитет имеет право требовать с Арендатора возмещения убытков в регрессном порядке, а также неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

4.2.3. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора заключить договоры на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен Объект, и нести расходы по ним.

4.2.4. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора заключить договор аренды земельного участка, в случае аренды отдельно стоящего объекта.

4.2.5. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату. Нести расходы, связанные с перечислением платежей по арендной плате своевременно и за свой счет.

4.2.5.1. Своевременно и за свой счет осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта, своевременно и полностью вносить оплату за коммунальные услуги, в том числе за потребление электрической энергии, отопление, водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых отходов.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

4.2.5.2. Участвовать в расходах по содержанию и текущему ремонту, а также коммунальных услуг в отношении общего имущества собственников помещений (в том числе лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, технических подвалов, крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций данного дома, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного помещения) соразмерно доли в праве общей собственности на это имущество, исходя из площади Объекта.

4.2.6. Арендатор вправе произвести за свой счет капитальный ремонт Объекта. Проведение капитального ремонта Объекта Арендатор производит с обязательным согласованием проектно-сметной документации с соответствующими органами и организациями в установленном действующим законодательством порядке. До момента проведения капитального ремонта Арендатор обязан получить разрешительную документацию на проведение такого ремонта.

В случае произведенных изменений конструктивных элементов Объекта (изменение технических характеристик) Арендатор за счет собственных средств обязан, по окончании работ, провести кадастровые работы в отношении Объекта, и направить соответствующие установленные законодательством документы в адрес Комитета для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

4.2.7. Не производить перепланировки Объекта и переоборудование инженерных коммуникаций без письменного разрешения Комитета.

В случае проведения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или установки сетей, изменяющих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены Арендатором, а Объект в течение тридцати календарных дней с момента отправки Комитетом уведомления Арендатору, приведены в прежний вид за счет Арендатора.

4.2.8. В течение пятнадцати календарных дней с момента подписания акта приема - передачи Объекта от Комитета, установить вывеску с указанием своего наименования.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10 % годовой арендной платы.

4.2.9. Нести полную ответственность за соблюдение в Объекте требований, общественного порядка, пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и противоэпидемиологических норм и правил, а также правил технической эксплуатации электроустановок потребителей. Установить и содержать за свой счет системы пожарной безопасности, пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции и иного оборудование в соответствии с правилами и нормами, действующими в отношении деятельности Арендатора или Объекта, а также принимать меры по предотвращению ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его противопожарное, санитарно - гигиеническое и эпидемиологическое состояние.

4.2.10. Письменно сообщить Комитету (не позднее, чем за тридцать календарных дней) о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

4.2.11. В случае прекращения (расторжения) договора, Арендатор обязан:

- сдать Комитету Объект по акту приема - передачи с исправно работающими сетями и сантехническим оборудованием (с приложением договора с управляющей компанией) в нормальном техническом состоянии, письменно уведомив Комитет о дате и времени;

- безвозмездно передать Комитету произведенные отделимые и неотделимые улучшения Объекта.

Стоимость отделимых и неотделимых улучшений Объекта возмещению Арендатору не подлежит.

4.2.12. Обеспечивать представителям Комитета и организациям, указанным в пунктах 4.2.2. и 4.2.3. договора, по первому требованию беспрепятственный доступ в Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора, а также в случае возникновения аварийной ситуации в Объекте.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. В случае причинения убытков в результате неисполнения Арендатором данного пункта договора, кроме неустойки Арендатор обязан оплатить убытки.

4.2.13. При реорганизации, утрате статуса индивидуального предпринимателя, изменении наименования, юридического адреса, фактического адреса, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности в десятидневный срок письменно сообщить в Комитет о произошедших изменениях. В случае неисполнения настоящего условия, Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

4.2.14. При наступлении случаев:

- “повреждения”, как следствие стихийных бедствий: бури, землетрясения и т.д.;

- “пожара”, как следствие удара молнии, взрыв, возгорание электросети и т.д.;

- “залива”, как следствие наводнения, аварии ТВОС и т.д.;

- “противоправных действий третьих лиц” (кража со взломом, грабеж, разбой), сообщить об этом в течение одного рабочего дня специализированным организациям коммунально-технического обслуживания (энерго-, водоснабжения, пожарным и аварийным службам и т.п.), в правоохранительные органы, Комитету.

4.2.15. Проводить благоустройство прилегающей территории в случаях и порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.16. В течение месяца со дня заключения настоящего договора самостоятельно застраховать в пользу Комитета риск гибели, повреждения Объекта на весь срок действия настоящего договора.

1. **Платежи и расчеты по договору.**

5.1. За указанный в пункте 1.1 Объект Арендатор обязан в течение действия договора вносить арендную плату (которая полностью является доходом бюджета г. Челябинска), авансом до 10 числа текущего месяца, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Приложение № 1), на расчетный счет, указанный в пункте 1 настоящего договора. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в пункте 1 настоящего договора.

5.2. По истечении срока действия договора размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта и применяется, с даты заключения договора, при намерении Комитета заключить договор с Арендатором на новый срок.

1. **Расторжение договора, ответственность сторон:**

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. После окончания срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.3. Комитет вправе до истечения срока договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, письменно уведомив Арендатора (пункт 4 статьи 450, статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

6.4. При прекращении действия договора независимо от оснований (окончание срока, досрочное расторжение либо односторонний отказ) Арендатор обязан в трехдневный срок после прекращения договора оплатить (в случае наличия) долг по арендной плате, неустойки и сдать Объект по акту приема - передачи Комитету.

В случае неисполнения данного требования Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета, а Арендатор выселению из Объекта при следующих существенных нарушениях:

6.5.1. При не использовании Объекта в течение месяца, в том числе при наличии платы за аренду.

6.5.2. При использовании Объекта (в целом или его части) не в соответствии с условиями договора, не по назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора, в случае сдачи Объекта (в целом или его части) в субаренду или использования Объекта для совместной деятельности, отчуждения права аренды, а также в иных случаях использования Объекта другими лицами, Комитет имеет право требовать от Арендатора неустойку вразмере 25 % годовой арендной платы.

6.5.3. Если в период использования Арендатором Объекта ухудшилось состояние Объекта или оборудования, находящегося в нем. В этом случае Арендатор обязан за свой счет устранить причиненный ущерб и возместить Комитету убытки.

6.5.4. Если Арендатор в установленные Комитетом сроки не произвел текущий ремонт Объекта, либо препятствовал проведению ремонта Объекта специализированным организациям коммунально-технического обслуживания.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. Уплата Арендатором неустойки не освобождает его от обязанности оплатить проведение ремонта и возместить убытки Комитету.

6.5.5. Если по вине Арендатора в течение тридцати календарных дней не заключены договоры со специализированными организациями, указанными в пунктах 4.2.2 и 4.2.3. настоящего договора и (или) договор аренды земельного участка (в случае аренды отдельно стоящего здания), а также при одностороннем расторжении вышеперечисленных договоров по вине Арендатора.

6.5.6. Если Арендатор не внес арендную плату в полном объеме (согласно приложенного расчета) более двух сроков подряд (статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации ).

6.5.7. Если Арендатор не застраховал Объект в установленный пунктом 4.2.16. договора срок.

6.5.8. В случае подтверждения информации о продаже, хранении, употреблении наркотических и психотропных веществ, а также организации занятия проституцией и игорного бизнеса на площадях Объекта.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 100% годовой арендной платы.

6.6. В случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор обязан уплатить Комитету пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.7. Расторжение договора в соответствии с пунктом 6.5. договора осуществляется Комитетом на основании пункта 2 статьи 450 и статьи. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Арендатор обязан в течение пятнадцатидневного срока после отправки Комитетом уведомления оплатить задолженность по занимаемому Объекту, неустойку, устранить все иные нарушения договора, направить письменный ответ на предложение Комитета расторгнуть договор, и при расторжении договора - освободить Объект.

В случае неполучения ответа на требование Комитета о расторжении договора, Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.8. В случае продления договора на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации), Комитет вправе в любое время отказаться от договора письменно, предупредив об этом Арендатора. Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

Приложение: 1. Расчет арендной платы;

2. Документы по индивидуализации Объекта.

3. Акт приема-передачи

Подписи сторон

От Комитета От Арендатора

м. п. м.п.

Приложение № 1

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**к договору № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Наименование арендатора:

Арендуемая площадь: **159,3 м².**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этаж | Площадь, м² | Назначение помещения |
| Нежилое помещение № 4, цоколь | 159,3 | Офис, оказание услуг, реализация товаров |

Арендная плата устанавливается на основании Протокола от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

«О результатах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на право заключения Договора аренды».

Арендная плата, установленная по результатам торгов, является неизменной в течение действия договора аренды, то есть не может быть пересмотрена ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения.

**Арендная плата в месяц (без учета НДС) составляет:**

**НДС исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий налоговый орган.**

***Примечание****: В платежном документе в обязательном порядке необходимо указывать вид платежа(арендная плата, пеня, неустойка, исполнительный лист), номер договора аренды, адрес арендуемого помещения. В случае оплаты другим лицом указать дополнительно ИНН, КПП арендатора помещения.*

## Подписи сторон

**от «Комитета»: от « Арендатора»:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  м.п. |

Приложение № 2

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Индивидуализация объекта

\* Технический или кадастровый паспорт объекта

Приложение № 3

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска,

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и

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

(наименование организации)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( должность, фамилия, имя, отчество уполномоченного лица)

составлен настоящий акт о том, что «Комитет» передал, а «Арендатор» принял

объект общей площадью **159,3** кв. м

для размещения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(цель использования помещения)

в здании по адресу:**ул. Ключевая, д. 7 (Новосинеглазово),г. Челябинск,**

**Объект передается в том состоянии, в котором оннаходится на день передачи.**

**Это состояние «Арендатору» известно.**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

От «Комитета» От «Арендатора»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( )

м.п. м.п.