

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения (проект)

г. Дзержинск

«___» _____ 2022 г.

Муниципальное автономное учреждение «Дирекция управления парками городского округа город Дзержинск», именуемый в дальнейшем Арендодатель в лице директора Папертева Алексея Эдуардовича, действующего на основании Устава и

_____, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице _____, действующего на основании _____, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен по результатам проведения аукциона протокол № _____ от _____.
- 1.2. По настоящему договору Арендодатель с **согласия Комитета по управлению имуществом администрации г. Дзержинска** обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: _____, с кадастровым номером _____.
- 1.3. Объектом аренды является нежилое помещение, расположенное в _____ на [значение] этаже [значение]-этажного здания, имеет общую площадь _____ кв. м и состоит из _____ комнат (далее - помещение).
- 1.4. Нежилое помещение предоставляется для _____.
- 1.5. Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры: _____, отсутствуют _____.
- 1.6. Договор заключен сроком на 5 лет. Дата начала действия договора «___» _____ 2021 г.
- 1.7. Передача Объекта в аренду не влечет передачи права собственности на него.
- 1.8. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды и является собственностью Арендодателя.
- 1.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра помещения (здания).
- 1.10. На момент заключения настоящего договора сдаваемое в аренду помещение принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право обладания].

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Арендодатель обязуется:
 - 2.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором (Приложение № 1).
 - 2.1.2. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого объекта и поддержания его в надлежащем состоянии.
 - 2.1.3. Своевременно информировать Арендатора о предстоящих сроках капитального ремонта Объекта, занимаемого Арендатором.
 - 2.1.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.
 - 2.1.5. Осуществлять контроль и своевременно принимать меры по надлежащему содержанию и эксплуатации Объекта, переданного в аренду согласно договору.
 - 2.1.6. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным Объектом в порядке, установленном настоящим договором.
 - 2.1.7. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта и условий его использования.
 - 2.1.8. Не менее чем за один месяц предупредить Арендатора об отказе от договора.
- 2.2. Арендодатель вправе:
 - 2.2.1. Осуществлять проверку состояния помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Арендатора время, а также в случае неотложной необходимости.

2.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором переданного в аренду помещения.

2.2.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

2.2.4. Требовать досрочного расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.5. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, предусмотренного настоящим договором.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Своевременно вносить арендную плату.

2.3.2. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и в соответствии с установленными законодательством нормами и правилам и использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на арендуемый Объект со стороны третьих лиц.

2.3.3. Своевременно и за свой счет производить текущий и косметический ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта, при необходимости произвести замену дверей, приборов отопления, узлов учета, инженерного оборудования помещения (электропроводки, холодного водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, пожарной, охранной сигнализации и т.д.).

2.3.4. Содержать нежилое помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности

2.3.5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого Объекта, в том числе прокладок скрытых и открытых проводов, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя, государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.

2.3.7. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 10 дней, о предстоящем освобождении Объект и сдать помещения Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, предоставленных Арендатору по договору прав, в частности, переход их иному лицу (зalog, субаренда, вклад в уставный капитал и др.).

2.3.9. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи не позднее десяти дней после истечения срока действия или установленной даты расторжения договора. Возврат имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в Акте приема-передачи, в котором определяется размер ущерба, нанесенного объекту, и сроки его возмещения.

2.3.10. Своевременно и полностью производить платежи по настоящему договору, возмещать затраты и расходы по обязательствам, предусмотренными условиями настоящего договора и связанным с эксплуатацией, обслуживанием и содержанием Объекта.

2.3.11. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного помещения.

2.4.2. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании.

2.4.3. Обозначать свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов на входе в здание и перед входом в помещение.

2.4.4. Устанавливать замки на входную дверь в арендуемое нежилое помещение.

2.4.5. Устанавливать охранную сигнализацию и другие системы охраны.

2.5. Любые улучшения арендованного объекта (как делимые, так и неделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока договора аренды являются собственностью Арендодателя по настоящему договору.

2.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. В случае не извещения стороны о произошедших изменениях, письма, направленные по ранее известному адресу, будут свидетельствовать о надлежащем исполнении обязанности по извещению другой стороны.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата за пользование имуществом, указанным в п.1.1. настоящего договора на дату его заключения составляет _____ рублей.

Арендная плата не включает в себя расходы по оплате коммунальных услуг и оплачивается дополнительно к арендной плате (электроэнергия, вода, газ по счетчикам, вывоз ТКО).

3.1.1. Обязательство по внесению арендной платы по договору считается исполненным в дату поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя. Арендодатель ежемесячно выставляет счета-фактуры в установленном законодательством порядке. К счету-фактуре Арендодатель прикладывает двусторонний акт (в двух экземплярах).

3.2. Платежи, указанные в п. 3.1 настоящего договора, оплачиваются арендатором не позднее 10 числа текущего месяца.

3.3. Величина арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год с учетом последовательной ее индексации на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги в Нижегородской области, но не менее, чем на 5%. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем в письменной форме (заказным письмом), является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. При этом Арендатор считается надлежаще извещенным в случае, если уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 7 договора, независимо от его получения либо неполучения арендатором по какой-либо причине.

3.4. Арендатор ежемесячно возмещает стоимость коммунальных услуг по факту потребления на основании выставленных Арендодателем счетов до 15 числа месяца следующего за расчетным.

3.5. При наличии задолженности по платежам поступившие от Арендатора денежные средства зачисляются в счет погашения имеющейся задолженности, независимо от расчетного периода, указанного в платежном поручении, в следующей очередности:

- основной платеж;
- пени за несвоевременную оплату.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, арендодатель вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пеней). Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Договора.

4.2. В случае нарушения п. 2.3.8. договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере годовой арендной платы. Указанное нарушение влечет признание недействительным договора, в соответствии с которым имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам, либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван этот договор).

4.3. Санкции, установленные настоящим договором, не освобождают стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх сумм пени, штрафа.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора, его расторжение или прекращение допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором (п.п. 5.2., 5.3.).

5.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению суда, арбитражного суда - в случае нарушения условий договора.

5.3. По требованию Арендодателя Договор также может быть расторгнут по следующим основаниям:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в п. 1.4. настоящего Договора;

- не внесения арендной платы более 2-х сроков оплаты подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния имущества
- при проведении Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования с Арендодателем;
- нарушения Арендатором п. 2.2.6 (сдачи Объекта в субаренду без согласования с Арендодателем) независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет.
- нарушения пунктов п.п.2.3.3 и 2.3.4. Договора
- по соглашению сторон, подав уведомление о намерении одной из сторон расторгнуть Договор, не ранее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах органа регистрации прав, а остальные выдаются по экземпляру Арендодателю и Арендатору.

6.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.3. Соглашения об изменении или о расторжении договора совершаются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем **почтовой**, факсимильной, электронной связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

6.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Объекта, не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.6. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, он обязан возместить Арендодателю ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

6.8. Споры, возникающие при исполнении и расторжении настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Нижегородской области.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

**МАУ "Дирекция управления парками
г. о. г. Дзержинск"**

Адрес: Нижегородская обл., г. Дзержинск,

Площадь Дзержинского, дом 1

e-mail: dzer.parki@mail.ru

ИНН / КПП 5249171966 / 524901001

Департамент финансов Администрации город

Дзержинска (МАУ "Дирекция управления паркам
г.о.г. Дзержинск", л/с 32001D12210)

Р/с 03234643227210003200 в ВОЛГО-ВЯТСКОЕ Г

БАНКА РОССИИ/УФК по Нижегородской област

г. Нижний Новгород

БИК 012202102

К/с 40102810745370000024

Директор:

_____ / Папертев А.Э./

« ____ » _____ 2022 г.

М.П.

_____/_____/_____
« ____ » _____ 2022 г.

М.П.

АКТ ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

В соответствии с договором аренды Объекта «Арендодатель» **Муниципальное автономное учреждение «Дирекция управления парками городского округа город Дзержинск»**, сдает, а «Арендатор» _____ принимает в аренду «__» _____ 20__ г. объект – нежилое здание (далее Объект) по адресу: Нижегородская область, город Дзержинск, _____ для использования _____. Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта составляет __ кв.м, кадастровый № _____.

На момент подписания акта приема-передачи сдаваемый в аренду нежилой Объект и инженерные коммуникации в нем находятся в _____ состоянии.
Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

Примечание: Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

**МАУ "Дирекция управления парками
г. о. г. Дзержинск"**

Адрес: Нижегородская обл., г. Дзержинск,

Площадь Дзержинского, дом 1

e-mail: dzer.parki@mail.ru

ИНН / КПП 5249171966 / 524901001

Департамент финансов Администрации город
Дзержинска (МАУ "Дирекция управления паркам
г.о.г. Дзержинск", л/с 32001D12210)

Р\с 03234643227210003200 в ВОЛГО-ВЯТСКОЕ Г
БАНКА РОССИИ//УФК по Нижегородской област
г. Нижний Новгород

БИК 012202102

К/с 40102810745370000024

Директор:

_____/ Папертев А.Э./

«__» _____ 2022 г.

М.П.

_____/ _____/

«__» _____ 2022 г.

М.П.