**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_П-2018**

**аренды нежилого помещения**

Администрация города Нижневартовска, представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденного распоряжением администрации города от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 №1002 с кадастровым номером 86:11:0000000:9031, расположенное по адресу: г.Нижневартовск, ул. Мира, д. 18, для использования управляющими и подрядными организациями при управлении и (или) эксплуатации жилых многоквартирных домов (далее – Помещение).

Общая площадь Помещения – 79,3 кв.м.

1.2. Срок аренды определяется 10.01.2019 по 08.01.2020.

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

1.4. Настоящий договор заключён по результатам открытого аукциона на право заключения договора аренды, состоявшегося \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(протокол от\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_) (заполняется при заключении договора).

1.5. Право собственности на Помещение, указанное в п.1.1 настоящего договора, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 05 мая 2008 года, о чем сделана запись регистрации № 86-72-16/013/2008-625.

# 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 п. 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 п. 3.1 настоящего договора перечислять на счет Арендодателя арендную плату.

2.2.7. Без согласия Арендодателя Арендатор не имеет права: сдавать Помещение в субаренду, 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.

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 беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра и проверки технического, санитарного, противопожарного состояния помещения, ликвидации аварийных ситуаций.

2.2.10. Арендатор обязан в течение 10 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 договор на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположено арендуемое 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 договорам 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:

2.2.12.1. Арендатор обязуется своевременно выполнять предписания или предложения органов государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара, его беспрепятственному распространению и гибели людей.

2.2.12.2. 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.

2.2.12.3. 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 10.01.2019. Датой оплаты считается день фактического поступления арендного платежа на счет Арендодателя.

Арендная плата за использование Арендатором Помещения в январе 2019 года подлежит перечислению на счет Арендодателя в срок до 05.02.2019.

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. При заключении настоящего договора Арендатором внесен Арендодателю обеспечительный платеж в размере арендных платежей за два месяца пользования Помещением, что составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (заполняется при заключении договора).

Поступление обеспечительного платежа Арендодателю подтверждается выпиской из лицевого счета Арендодателя 505.05.012.5 за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (заполнятся при заключении договора).

Обеспечительным платежом обеспечивается обязательство Арендатора по внесению арендной платы в соответствии с условиями настоящего договора.

Сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения обязательства арендатора по внесению Арендодателю арендной платы по настоящему договору за два последних месяца аренды в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате на день истечения срока действия договора или досрочного его расторжения.

По истечении срока действия договора или при его расторжении обеспечительный платеж по настоящему договору засчитывается в счет суммы арендной платы за два последних месяца срока аренды, оставшейся невыплаченной на момент прекращения договора.

При отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате по окончании срока аренды, обеспечительный платеж подлежит возврату по заявлению Арендатора не позднее 15 дней со дня подачи такого заявления.

При зачислении обеспечительного платежа в счет исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы Арендодатель письменно уведомляет об этом Арендатора с указанием необходимости уплаты НДС на соответствующую сумму 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. При досрочном расторжении договора аренды по инициативе Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю денежные средства в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

4.3. 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.

4.4. 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 на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив другую сторону за 3 недели.

4.5. 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.

4.6. 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 РФ.

5.2. В случае нарушения Арендатором подпунктов 2.2.2, 2.2.3, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.10, 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 РФ.

5.3. При расторжении договора по соглашению сторон по инициативе Арендатора, настоящий договор может быть расторгнут при соблюдении условий, предусмотренных пунктом 4.2 договора.

5.4. Вносимые дополнения или изменения к договору рассматриваются сторонами в 10-дневный срок со дня получения предложений и оформляются дополнительными соглашениями к договору. 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.

**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 6 листах в 2-х экземплярах (по одному для каждой стороны).

**Юридические адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| “АРЕНДОДАТЕЛЬ” | **“АРЕНДАТОР”** |
| **Администрация города Нижневартовска,**  **представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов** |  |
| **628600 г.Нижневартовск, ул.Таежная, 24** |  |
| **тел. 24-16-00; 24-21-90; 24-21-45** |  |
| **ИНН 8603032896 КПП 860301001** |  |
| **УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (администрация города Нижневартовска,** |  |
| **л/с 04873030470)** |  |
| **Счет № 40101810900000010001**  **Банк: РКЦ г. Ханты-Мансийск, г.Ханты-Мансийск** КБК: 040 1 11 05074 04 0401 120 **БИК: 047162000 ОКТМО: 71875000** |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |