

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (для
частей зданий, строений, сооружений (помещений в них))**

№ _____

Московская область
г. Куровское

«__» _____ 2024г.

Муниципальное учреждение культуры «Центр культуры и досуга»

(КУИ, Муниципальное учреждение*, Муниципальное предприятие*)

действующее на основании _____
(наименование документа)

именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Директора Петровой Марины
Евгеньевны**
(должность, Ф.И.О.)

с одной стороны и _____
(полное наименование хозяйствующего субъекта)

действующий на основании _____
(наименование и реквизиты положения, устава, лицензии и т.д.)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее именуемые
«Стороны», руководствуясь действующим законодательством
заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное
пользование муниципальное имущество (часть здания, строения, сооружения
(помещений в них)), расположенное по адресу: **Московская область, Орехово-
Зуевский район, г.Куровское, ул.Вокзальная, д 7**
(адрес)

общей площадью **118,9** кв. м. **1 этаж** именуемое далее «Объект»,
для использования под **организацию общественного питания**
(вид деятельности)

в порядке и на условиях, определяемых Договором.

Объект принадлежит Муниципальному учреждению культуры «Центр культуры и досуга»
Орехово-Зуевского городского округа Московской области на правах оперативного
управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права,
бланк серия **50 АЗН №444364**, выданным органом, осуществляющим
государственную регистрацию прав **23.05.2014** года, запись в Едином
государственном реестре прав на недвижимое имущество.

1.3. Характеристики Объекта указаны в технической документации, а также в акте приема-
передачи, в котором отражается техническое состояние объекта на момент передачи.

1.4. Объект не заложен, не арестован, не обременен правами третьих лиц, в споре и под
арестом (запрещением) не состоит.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами и распространяет свое действие
на договорные отношения, **возникшие с _____ по _____ года** включительно.

2.2. Настоящий Договор регулируют:

- правоотношения, фактически возникшие между Сторонами с момента передачи
Объекта и подписания Акта приема - передачи в соответствии с п. 5.2.1 Договора;

2.3. Договор может прекратить свое действие до истечения его срока в случаях,
предусмотренных действующим законодательством и разделом 7. настоящего Договора.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы определен в соответствии с отчётом № 37353/24 об определении рыночной стоимости права пользования в течении одного платежного периода сроком 12 месяцев объектом недвижимого имущества, и составляет **22166,67** руб. в месяц (**двадцать две тысячи сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек**), **годовая сумма оплаты составляет 266000,00 руб. (двести шестьдесят шесть тысяч рублей 00 копеек) с учётом НДС 20%.**

(прописью)

Внесение арендной платы осуществляется Арендатором путём безналичных расчётов с даты, установленной в п. 2.1., последующие платежи производятся ежемесячно не позднее 20-го числа текущего месяца.

3.2. Зачисление размера арендной платы Арендатором осуществляется по следующим банковским реквизитам:

Фин. управление администрации Орехово-Зуевского городского округа (МУК «ЦК и Д» л/с 20742341945)

ИНН 5034030884 КПП 503401001

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Г.МОСКВА

казначейский счёт: 03234643467570004800

счёт: 40102810845370000004

БИК 004525987

3.3. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор в следующих случаях:

3.3.1. при изменении методики (внесении изменений в методику) определения арендной платы, утверждаемой решением Совета депутатов городского округа;

3.3.2. изменения базовой ставки арендной платы, утверждаемой Постановлением администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области;

3.3.3. изменений коэффициентов, участвующих в расчете арендной платы, утверждаемых решением Совета депутатов Орехово-Зуевского городского округа Московской области;

Стороны считают размер арендной платы согласованным и измененным со дня принятия правовых актов Российской Федерации, Московской области и органами местного самоуправления нормативно-правовых актов, устанавливающих изменения, предусмотренные пунктами 3.3.1.-3.3.3. настоящего Договора.

В случаях принятия указанных нормативно-правовых актов, устанавливающих иной, чем в настоящем Договоре, размер или порядок определения размера арендной платы, он принимается к исполнению сторонами со дня вступления в силу упомянутых актов и представляет собой исполнение согласованных сторонами условий Договора.

В данном случае Арендодатель в течение 30 дней направляет Арендатору соответствующее уведомление о размере (изменении размера) арендной платы.

3.4. Размер арендной платы может изменяться в порядке и сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в год.

3.5. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы в размере и сроках, предусмотренных настоящим Договором, сохраняется в случаях:

- временного неиспользования Объекта Арендатором;

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор вправе:

4.1.1. Изъять из Объекта произведенные им улучшения, если они могут быть отделены от конструкции Объекта без причинения ему вреда при прекращении (расторжении) Договора.

4.1.2. Арендатор, в случаях установленных антимонопольным законодательством, имеет преимущественное право на заключение Договора аренды на новый срок при условии отсутствия с его стороны нарушений условий Договора. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о перезаключении Договора на новый срок путём направления заявления установленного образца не позднее, чем за 30 дней до истечения

срока действующего Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать Объект исключительно в соответствии с назначением, указанным в п. 1.1 Договора.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование Объектом, а также плату за электроэнергию по электрическому счётчику в соответствии с договором электроснабжения, заключенным с Арендодателем. По требованию Арендодателя предоставлять с отметкой банка об исполнении копии платёжных поручений. Заключить договора на коммунальные услуги по содержанию арендуемого помещения.

4.2.3. Использовать Объект в соответствии с требованиями законодательных и иных нормативных правовых актов по охране труда, пожарной безопасности, с соблюдением санитарно-эпидемиологических требований, а также правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора.

Ответственность по обеспечению и соблюдению технических, санитарных, противопожарных и иных обязательных требований, установленных стандартами, нормами и правилами эксплуатации имущества, по заключению договоров на оказание соответствующих услуг, а также получение разрешений, согласований и принятии необходимых мер сохранности Объекта возлагается на Арендатора.

4.2.4. По окончании срока действия договора, расторжении договора передать с участием представителя Арендодателя Объект по акту приема-передачи в состоянии, не требующем текущего и косметического ремонтов с учетом нормального износа. Акт приема-передачи, подписываемый Сторонами, должен содержать описание фактического состояния Объекта.

4.2.5. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за три месяца о намерении досрочно или в связи с окончанием срока расторгнуть настоящий Договор.

4.2.6. Выполнить существенное условие договора аренды о запрете на сдачу недвижимого имущества в субаренду.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. В любое время и без предварительного уведомления Арендатора проверять состояние и использование сданного в аренду Объекта.

5.1.2. Давать предписания Арендатору в случаях, предусмотренных Договором.

5.1.3. Расторгать Договор в одностороннем порядке в случаях, установленных законодательством. При неоднократном нарушении условий Договора в течение срока его действия Арендатор теряет преимущественное право на его продление.

5.1.4. Претендовать на возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании арендованным Объектом, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Передать Объект в пользование Арендатору по Акту приема-передачи.

5.2.2. Производить согласование с Арендатором вопросов, связанных с ремонтом и переоборудованием Объекта.

5.2.3. Осуществлять контроль соблюдения условий настоящего Договора.

5.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5.2.5. Осуществлять учет и хранение Договора.

5.2.6. Письменно уведомить Арендатора о прекращении действия Договора в соответствии с условиями предусмотренными Договором и действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки в порядке, установленном п.6.5. настоящего Договора.

6.2. За несоблюдение условий, порядка и сроков внесения арендной платы, определенных разделом 3. Договора, Арендатор уплачивает пени в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества по Акту приёма - передачи.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение 10 рабочих дней и оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Договор может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и не требует обязательного проведения торгов для заключения договора аренды. Каждая из сторон вправе отказаться от Договора предупредив Сторону за два месяца и передать по акту приема-передачи Объект, в том состоянии, в котором его получил, передав в том числе все произведенные на Объекте неотделимые улучшения (указываются в акте приема-передачи) без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Арендодателя.

7.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

7.3.1. Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, определенного в п. 1.1 Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.3.2. При нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, размера арендной платы, установленных разделом 3. Договора, в течение двух месяцев, предшествующих текущему месяцу.

7.3.3. Существенного ухудшения состояния Объекта или его инженерного оборудования.

7.3.4. При сдаче Объекта в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

7.3.5. Арендатор не производит капитального ремонта Объекта в разумные сроки, в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью Арендатора.

7.3.6. При проведении переустройства, перепланировки Объекта либо иных изменений, затрагивающих конструкцию Объекта, без письменного согласия Арендодателя.

7.3.7. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

7.3.8. В случае принятия Арендатором решения о добровольной либо принудительной ликвидации, реорганизации.

7.3.9. При принятии органами местного самоуправления решения об изъятии, использовании Объекта в интересах муниципального образования либо передачи его в федеральную собственность, собственность Московской области.

7.3.10. В случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения по Договору, предписания, уведомления, сообщения в связи с исполнением Договора, должны направляться сторонами в письменной форме заказным письмом с уведомлением, телеграфом, по факсу или курьером (нарочным).

8.3. Сторона обязуется уведомлять в течение 10 рабочих дней Сторону об изменении почтовых (юридических) адресов, банковских реквизитов, наименования, организационно-правовой формы, статистических кодов и т.п. Сторона, изменившая свой почтовый (юридический) адрес и не уведомившая об этом другую Сторону в установленный данным пунктом срок, не имеет права ссылаться на то, что предусмотренные Договором и направленные ей предписания, уведомления, сообщения не получены и вследствие этого не исполнены.

Приложение № 1
к Договору аренды № _____ от 01.03.2023г

Выписка из отчета об оценке от _____ № _____

А К Т
приема-передачи к Договору аренды недвижимого имущества,
находящегося в оперативном управлении

г. Куровское

Московская область

«___» _____ 2023 г.

Мы нижеподписавшиеся, "Арендодатель"

Муниципальное учреждение культуры «Центр культуры и досуга»

(КУИ, Муниципальное предприятие, Муниципальное учреждение)

в лице директора Петровой Марины Евгеньевны, действующей на основании Устава

(должность, Ф.И.О.) (наименование и реквизиты положения, устава, лицензии и т.д.)

и "Арендатор" _____

_____ (полное наименование хозяйствующего субъекта)

в лице _____, действующего на основании _____

_____ (должность, Ф.И.О.) (наименование и реквизиты положения, устава, лицензии и т.д.)

составили настоящий акт о следующем:

- "Арендодатель" передает "Арендатору" во временное пользование следующее имущество, расположенное по адресу: **Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, г. Куровское, ул. Вокзальная, д. 7;** характеристика Объекта: общая площадь **118,9** кв. м. **1 этаж** ,

- техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения (здания) на момент его передачи характеризуется следующим:

удовлетворительное

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды № _____ от «___» _____ 2024 г.

Передал:

Арендодатель:

Должность: **Директор МУК «ЦК и Д»**

Ф.И.О. **Петрова М.Е.**

_____ подпись

М.П.

Принял:

Арендатор:

Должность: _____.

Ф.И.О. _____.

_____ подпись

М.П.