Приложение № 2

к документации об аукционе

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_ /22Л

город Архангельск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

Городской округ "Город Архангельск", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Администрации муниципального образования "Город Архангельск", от лица которой действует заместитель Главы муниципального образования "Город Архангельск" по вопросам экономического развития и финансам Шапошников Даниил Вадимович по доверенности, удостоверенной Неклюдовой Ольгой Юрьевной, нотариусом нотариального округа Город Архангельск Архангельской области 13 августа 2021 года по реестру № 29/7-н/29-2021-8-146 (бланк 29 АА 1524894), и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_ аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату нежилое помещение общей площадью 628,9 кв. м, кадастровый номер 29:22:050504:1491, расположенное по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ "Город Архангельск", г. Архангельск, просп. Новгородский, д. 30, помещ. 2Н, для использования под офис, торговлю, бытовые и медицинские услуги.

Описанное в настоящем пункте нежилое помещение именуется в дальнейшем "Помещения".

1.2. Характеристика Помещений:

тип здания, в котором расположены Помещения - прочее;

материал основных строительных конструкций здания, в котором расположены Помещения – кирпич;

виды благоустройства здания, в котором расположены Помещения – центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение.

Техническое состояние Помещений соответствует Ведомости технического состояния, составляемой при передаче Помещений Арендатору.

1.3. Срок настоящего договора устанавливается на 5 лет с момента его государственной регистрации.

1.4. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет право на заключение договора на новый срок без проведения торгов в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции", о чем Арендатор обязан уведомить Арендодателя за 2 месяца до окончания срока действия настоящего договора.

1.5. Помещения передаются в аренду по акту приема-передачи без относящихся к ним принадлежностей и документов (технического паспорта и т. п.).

1. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Помещение Арендатору по передаточному акту в десятидневный срок с момента подписания настоящего договора. Акт подписывается представителями Арендатора и Арендодателя.

2.1.2. Не позднее дня прекращения настоящего договора произвести приемку Помещений у Арендатора с составлением передаточного акта.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Помещения в соответствии с п. 1.1. настоящего договора.

2.2.2. Внести арендную плату за Помещения, исходя из размера, указанного в пункте 3.1. настоящего договора, в порядке, определенном в пункте 3.2 настоящего договора, за период с момента передачи Помещений Арендатору по последний день месяца, в котором состоялась государственная регистрация настоящего договора, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего договора.

2.2.3. Далее ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца вносить арендную плату за Помещения за текущий месяц в размерах, определенных в пункте 3.1 настоящего договора, в порядке, определенном пунктом 3.2 настоящего договора.

2.2.4. В случае прекращения настоящего договора, в сроки, указанные в пункте 2.2.3. настоящего договора, внести арендную плату за Помещения, исходя из размеров, указанных в пункте 3.1. настоящего договора, за период с первого дня месяца, в котором произойдет прекращение настоящего договора, до дня прекращения настоящего договора, в порядке и, исходя из пропорций, указанных в пункте 3.2. настоящего договора.

2.2.5. Содержать Помещения и их инженерно-техническое оборудование в полной исправности, чистоте и порядке, производить текущий и капитальный ремонт Помещений за свой счет.

В случае выявления необходимости ремонта Помещений при их освобождении, Арендатор обязан произвести такой ремонт своими силами или возместить стоимость ремонта по предъявленной смете в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Помещений без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения самовольных перестроек, переделок, перепланировок, переоборудования Помещений или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид объекта аренды, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения приведены в прежний вид за счет средств Арендатора в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.7.В случае получения согласия Арендодателя на проведение перепланировки и /или переоборудования Помещений Арендатор обязан:

2.2.7.1. В месячный срок представить согласованный в установленном порядке проект перепланировки с момента получения согласия Арендодателем;

2.2.7.2. Выполнить работы по перепланировке/переоборудованию Помещений не позднее 2 месяцев с момента согласования Арендодателю проекта перепланировки;

2.2.7.3. В 5-дневный срок уведомить Арендодателя об окончании выполнения работ;

2.2.7.4. По окончании работ внести изменения в техническую документацию в месячный срок.

2.2.8.Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором как с согласия, так и без согласия Арендодателя, возмещению со стороны Арендодателя не подлежит. Собственником неотделимых улучшений с момента их создания становится Арендодатель.

2.2.9. Без письменного согласия Арендодателя не сдавать Помещения в субаренду (поднаем) и не распоряжаться ими иным образом (не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем), не предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и т. д.).

2.2.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещения специалистов Арендодателя для контроля выполнения условий настоящего договора, обслуживания домовладения, проведения профилактических ремонтных работ на внутридомовых сетях и оборудовании, а также доступ в любое время суток работников аварийно-ремонтных предприятий для устранения неисправностей сетей и оборудования Помещений и здания, в котором расположены Помещения.

2.2.11. При прекращении настоящего договора не позднее дня прекращения настоящего договора освободить Помещения и вернуть их Арендодателю по передаточному акту.

2.2.12. Арендатор на весь период использования Помещений в рамках настоящего договора принимает на себя обязанности Арендодателя по содержанию арендуемых помещений (ст. 210 ГК РФ), в том числе, обязанности по оплате коммунальных услуг, оказанных в период использования Помещений по целевому назначению, а так же обязанности по оплате расходов, связанных с содержанием и ремонтом имущества многоквартирного дома, в котором расположены арендуемые Помещения. Во исполнение указанных выше обязательств, Арендатор самостоятельно в течение 30 календарных дней с момента заключения настоящего договора обязуется заключить соответствующие договоры с организацией, осуществляющей управление домом в котором находятся арендуемые Помещения, а так же с организациями – поставщиками коммунальных ресурсов (ресурсоснабжающими организациями). В том случае, если услуга по вывозу ТБО не включена в перечень работ по договору, заключенному Арендатором с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся арендуемые Помещения, - арендатор в указанный выше срок обязан заключить самостоятельный договор на вывоз ТБО. В течение 10 дней с момента заключения указанных договоров Арендатор обязуется представить их копии Арендодателю.

В случае несвоевременного заключения обозначенных в настоящем пункте договоров Арендатор обязуется возместить расходы по оплате коммунальных услуг исходя из максимальной нагрузки, мощности токоприемников, расчетных объемов водопотребления и водоотведения.

2.2.13. Соблюдать "Правила пожарной безопасности в РФ".

2.2.14. Обеспечивать соблюдение общественного порядка в Помещениях.

2.2.15. Организовывать праздничное оформление Помещений и принимать непосредственное участие в праздничном оформлении фасада здания, где находятся Помещения, и прилегающей к этому зданию территории в дни проведения общероссийских, областных и городских мероприятий.

2.2.16. Своевременно производить ремонт и окраску наружных стен арендуемых фасада здания, в части предоставленных в аренду Помещений.

2.2.17. По согласованию с администрацией территориального округа регулярно (постоянно) проводить мероприятия по благоустройству прилегающей к зданию, где находятся арендуемые Помещения, территории (разбивка клумб, газонов, посадка цветов, травы, деревьев и т.д.).

2.2.18. Содержать земельный участок, на котором расположено здание, и прилегающую территорию в соответствии с Правилами благоустройства.

2.2.19. В месячный срок с момента государственной регистрации настоящего договора при наличии технической возможности установить пандус для заезда в арендуемые помещения инвалидов колясочников.

2.2.20. За свой счет застраховать в срок не позднее 3 месяцев с момента заключения настоящего договора в пользу Арендодателя Помещения от полной гибели или повреждения. В течение 10 дней с момента заключения указанного договора Арендатор обязуется представить его Арендодателю. При этом оценка Помещений должна производиться по рыночной стоимости.

2.2.21. Самостоятельно в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора установить на конечном оборудовании приборы учета потребления электрической энергии, холодной и горячей воды (при наличии).

1. Платежи по договору

3.1. Размер месячной платы за пользование Помещениями (арендной платы за Помещения) без учета НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.

3.2. Порядок внесения платежей по настоящему договору:

3.2.1. Месячная плата за пользование Помещениями без учета НДС по настоящему договору вносится Арендатором на единый казначейский счет № 40102810045370000016 в Отделение Архангельск Банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401, казначейский счет 03100643000000012400, код дохода 81311105074040000120, получатель платежа – УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, ОКТМО 11701000.

3.2.2. Неустойки (пени) и штрафы, без учёта НДС, вносятся Арендатором на единый казначейский счет № 40102810045370000016 в Отделение Архангельск Банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401, казначейский счет 03100643000000012400, код дохода 81311607090040000140, получатель платежа – УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, ОКТМО 11701000.

3.2.3. НДС на суммы арендной платы за Помещения, штрафов и неустойки по настоящему договору перечисляется Арендатором на счет налогового органа по месту расположения Арендатора.

3.3. Моментом исполнения Арендатором обязательств по внесению определённых настоящим договором платежей считается дата поступления денежных средств на счёт УФК по Архангельской области

3.4. Размер арендной платы за Имущество может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера платы за Имущество по настоящему договору Арендодатель предупреждает Арендатора письменно не позднее, чем за один месяц до момента, с которого изменяется размер арендной платы. Подписания дополнительного соглашения в данном случае не требуется.

3.5. В случае получения согласия на сдачу в субаренды размер арендной платы, установленный п. 3.1. настоящего договора, увеличивается в два раза пропорционально площади помещений сдаваемых в субаренду на период с момента передачи помещений в субаренду и до возврата субарендатором. Арендатор на указанный период самостоятельно пересчитывает размер арендной и оплачивает в сроки, установленные настоящим договором. Подписания дополнительного соглашения в данном случае не требуется. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в пятидневный срок с момента передачи помещений в субаренду о такой передаче и приложить расчет месячной арендной платы на период субаренды.

Указанное повышение размера арендной платы не является повышением, предусмотренным п. 3.4. настоящего договора, и не приостанавливает течение годичного срока для изменения Арендодателем в одностороннем порядке размера арендной платы, установленного п. 3.4. настоящего договора.

При этом в случае увеличения размера арендной платы в соответствии с п. 3.4. настоящего договора, размер арендной платы, рассчитываемый согласно условиям настоящего пункта, также увеличивается в два раза, о чем Арендодатель уведомляет Арендатора в сроки, предусмотренные п. 3.4. настоящего договора.

3.6. В случае возложения Арендатором обязательства по внесению арендной платы на третье лицо, Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее дня внесения платежей о возложении исполнения обязательств по внесению платежей по договору аренды на третье лицо.

1. Санкции

4.1. В случае нарушения определенных п. 2.2.3. настоящего договора сроков внесения арендной платы за Помещения, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. В случае несвоевременного освобождения и сдачи по передаточному акту Помещений после прекращения настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1% месячной арендной платы за Помещения за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения Арендатором других условий настоящего договора (за исключением тех условий договора, ответственность за нарушение которых предусмотрена пунктами 4.1, 4.2. и 4.7. настоящего договора), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере двухмесячной арендной платы за Помещения, установленной на момент обнаружения Арендодателем нарушения условий договора.

4.4. При повторном и каждом последующем случаях нарушения Арендатором условий настоящего договора (за исключением тех условий договора, ответственность за нарушение которых предусмотрена пунктами 4.1, 4.2. и 4.7 настоящего договора) в течение действия настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере трехмесячной арендной платы за Помещения, установленной на момент обнаружения Арендодателем повторного нарушения условий договора.

4.5. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от обязанности надлежащего выполнения условий настоящего договора.

4.6. Прекращение действия договора не освобождает Арендатора от ответственности за нарушения.

4.7. В случае нарушения Арендатором условий договора, предусмотренных пунктами 2.2.7.1.; 2.2.7.3. и 2.2.7.4. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере трехмесячной арендной платы за Помещения, за нарушение пункта 2.2.7.2. в размере годовой арендной платы за Помещения, независимо исправлены ли нарушения впоследствии.

4.8. За нарушение срока внесения платежа, указанного в п. 2.2.2. Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% с суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки с даты, следующей за датой наступления обязательства, установленного п. 2.2.2. настоящего договора, включая дату погашения просроченной задолженности. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 2.2.2. договора.

4.9. За отказ от внесения платежа, указанного в п. 2.2.2. настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 40% от шестимесячной арендной платы, установленной по результатам аукциона. Под отказом от оплаты понимается, как письменное уведомление об отказе оплатить платеж в целом, так и невнесение платежа, указанного в п. 2.2.2, в течение 10 дней после наступления срока оплаты, установленного п. 2.2.2 настоящего договора.

1. Расторжение, прекращение настоящего договора

5.1. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено Арендодателем в следующих случаях:

5.1.1. Если Арендатор не уплатил начисленные Арендодателем в соответствии с разделом 4 настоящего договора штрафные санкции в течение 10 дней с момента получения уведомления Арендодателя о необходимости уплаты указанных штрафных санкций.

5.1.2. Если Арендатор не внес платеж (как полностью, так и частично), установленный пунктом 3.1. настоящего договора по истечении десятидневного срока, установленного пунктом 2.2.2 настоящего договора, независимо от того, внесены ли соответствующие платежи впоследствии.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, уведомив об отказе от договора аренды арендатора за 30 календарных дней в следующих случаях.

5.2.1. Если Арендатор два раза подряд не внес платежи, установленные пунктами 3.1 и 3.5 настоящего договора по истечении срока, установленного пунктом 2.2.3 настоящего договора, независимо от того, внесены ли соответствующие платежи впоследствии.

5.2.2. Если Арендатор два раза подряд не внес платежи, установленные договорами, заключенными в соответствии с пунктом 2.2.10 настоящего договора, независимо от того, внесены ли соответствующие платежи впоследствии

5.2.3. Если Арендатор нарушил пункты 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.16 или 2.2.20 настоящего договора и в течение 30 дней с момента обнаружения нарушений не принял меры по их устранению, независимо от того исправлены ли нарушения впоследствии.

5.3. В случае смерти Арендатора его права и обязанности по настоящему договору к наследникам не переходят.

1. Прочие условия

6.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов не позднее 10 дней со дня их изменения.

6.2. Настоящий договор заключен в трех экземплярах – по одному для каждой из сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

6.3. Иски, вытекающие из настоящего договора, заключенного с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, рассматриваются в Арбитражном суде Архангельской области.

6.4. Арендатор дает согласие на обработку и предоставление его персональных данных в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.5. Стороны договорились, что все письма, извещения и уведомления Арендодатель направляет Арендатору в письменной форме по месту нахождения юридического лица по адресу, а также в электронном виде на электронную почту, указанную в разделе 8 настоящего договора. Датой поступления писем, извещений и уведомлений на электронную почту Арендатора считается дата их отправления Арендодателем.

1. Дополнительные условия

7.1. Арендодатель подтверждает, что помещения свободны от прав третьих лиц, не освобождены.

7.2. Целевое использование нежилого помещения, указанное в п. 1.1. настоящего договора, может быть изменено по соглашению сторон.

1. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

Администрация муниципального образования "Город Архангельск"

163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5

Зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Архангельску 20.08.2002 за ОГРН 1022900509521, свидетельство серия 29 № 000634270

ИНН/КПП 2901065991/290101001

р/счет № 40204810200000000278 в Отделении Архангельск г. Архангельск,

ОКТМО 11701000001, БИК 041117001; ОКПО 04022607, ОКНХ 97610,

тел. (8182) 65-64-35, (8182) 60 72 55, факс (8182) 60 72 80.

Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

р /счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.В. Шапошников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м. п. м. п.

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