Приложение 2

к документации об аукционе

по лоту № 1

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_

АРЕНДЫ недвижимого ИМУЩЕСТВА

г. Комсомольска-на-Амуре

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. г. Комсомольск-на-Амуре

[МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ДВОРЕЦ КУЛЬТУРЫ "АЛМАЗ"](https://www.list-org.com/search?type=name&val=МУНИЦИПАЛЬНОЕ%20УЧРЕЖДЕНИЕ%20КУЛЬТУРЫ%20ДВОРЕЦ%20КУЛЬТУРЫ%20%20АЛМАЗ) ([МУК ДК "АЛМАЗ"](https://www.list-org.com/company/2656425)), именуемое в дальнейшем Арендодателем

в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ГРЕБЕНЮК АННЫ ГРИГОРЬЕВНЫ

должность, Ф.И.О.

действующего на основании Положения (Устава).\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_устава\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

полное наименование организации, хозяйствующего субъекта, юридический адрес, свидетельство предпринимателя (№, дата выдачи)

именуемый в дальнейшем Арендатор в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

должность, Ф.И.О.,

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

для физических лиц и индивидуальных предпринимателей: паспортные данные, прописка, дата,

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

место рождения, телефоны

действующего на основании Положения (Устава, свидетельства предпринимателя)

заключили договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование помещение (здание, строение, сооружение) без права выкупа, расположенное по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная 18

для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указывается цель использования помещения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Тип помещения (здания, строения, сооружения)** | **Кадастровый (условный) номер** | **Этаж** | **Площадь, кв. м** |
| 1 | Часть площади первого этажа здания ДК «Алмаз» нежилое помещение номер на плане первого этажа с 1 по7) №4897 (литер А) |  | 1 | 114,2 |

Общая площадь передаваемых в аренду помещений **114,2 кв.м**

1.2. Срок аренды 6 месяцев, устанавливается с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

1.3. Арендодатель от лица собственника делегирует Арендатору полномочия по распоряжению арендуемым имуществом в части заключения договора на осуществление технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям. При этом указанный договор осуществляется от имени и за счет Арендатора. Все расходы, связанные с осуществлением технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, несет Арендатор.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Арендодатель:

2.1.1. Контролирует целевое использование и сохранность помещения, переданного Арендатору, для чего имеет свободный доступ в помещение в присутствии Арендатора.

2.1.2. Осуществляет контроль за своевременной оплатой арендных платежей.

2.1.3. Осуществляет контроль за своевременным заключением и оплатой Арендатором платежей по договорам коммунального, технического, аварийного обслуживания.

2.1.4. Осуществляет эксплуатационный контроль за техническим, санитарным и противопожарным состоянием имущества, обеспечивать его сохранность. В случае возникновения аварийной ситуации составлять комиссионный акт.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Передать помещение Арендатору по акту приема-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду (техническая документация на передаваемое помещение не предоставляется).

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. В течение месяца после подписания договора аренды, в соответствии с действующим законодательством:

- определить границы зоны по содержанию прилегающей территории

2.3.2. Заключить договор с сетедержателями города на коммунальное обслуживание помещения, принятого в аренду по настоящему договору.

2.3.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1 настоящего договора, и не нарушать действующее законодательство при осуществлении предпринимательской (хозяйственной) деятельности на арендуемой площади. В случае выявленных нарушений, а именно использования помещений не по прямому назначению, уплатить в бюджет города штраф в размере 100 МРОТ, но не более годовой суммы арендной платы, не позднее 7 дней со дня получения уведомления.

2.3.4. Содержать арендуемое имущество, сантехническое оборудование, а также прилегающую территорию, в том числе подъездные пути, в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с противопожарными и природоохранными требованиями до сдачи Арендодателю. Соблюдать правила техники безопасности и пожарной безопасности, предпринимать все предусмотренные законодательством меры для соблюдения обязательных требований пожарной безопасности при эксплуатации арендуемого помещения.

2.3.5. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в помещение аварийным службам города в любое время суток. Обеспечить обязательное соблюдение в арендуемом имуществе положений Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, Правил противопожарного режима в Российской Федерации, Правил устройства электроустановок, Правил безопасности в газовом хозяйстве, сводов правил и иных нормативных документов по пожарной безопасности, в том числе, но не исключительно:

-соответствие внутренних водопроводов противопожарного водоснабжения, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, систем газо-, теплоснабжения, отопления положениям Технического регламента о требованиях пожарной безопасности,

-соответствие системы электроснабжения Правилам устройства электроустановок,

-соответствие газового оборудования (при наличии) Правилам безопасности в газовом хозяйстве,

- содержание и эксплуатацию эвакуационных путей и выходов положениям Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

2.3.6. Согласовать с Управлением архитектуры и градостроительства администрации города выполнение работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции в арендуемом помещении, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, и производить за счет собственных средств без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора. В необходимых случаях, по требованию Арендодателя, допускается восстановление первоначальной планировки без ущерба для помещения. При расторжении договора аренды или окончании срока его действия стоимость выполненных работ возмещению не подлежит. В случае выполнения работ по капитальному ремонту, переоборудованию, реконструкции в арендуемом помещении без согласования с Управлением архитектуры и градостроительства администрации города уплатить в бюджет города штраф в размере десяти процентов от суммы годовой арендной платы.

2.3.7. Нести расходы на содержание арендуемого имущества. Производить за свой счет текущий ремонт, ремонт электро-, сантехнического оборудования внутри арендуемых помещений, фасада здания, прилегающего к входному элементу арендуемого здания, не реже одного раза в год с момента подписания договора. Осуществлять техническое обслуживание помещения. При допущенных нарушениях уплатить в местный бюджет штраф в размере десяти процентов от суммы годовой арендной платы.

2.3.8. В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт помещения за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Комитета.

2.3.9. В случае стихийных бедствий, вызванных погодными условиями, производить в трехдневный срок уборку территории, прилегающей к арендуемому помещению.

ряд условий использования данных помещений:

2.3.10. По истечении срока аренды, а также досрочном прекращении действия договора передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в помещении неотделимые без вреда для помещения улучшения.

2.3.11. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и оплачивать своевременно коммунальные услуги, в том числе на вывоз мусора, по отдельному договору с организацией, оказывающей эти услуги. Ежеквартально производить с Арендодателем сверку произведенных платежей по арендной плате с оформлением акта сверки.

2.3.12. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных настоящим договором, уплачивать пеню из расчета 0,2 процента от причитающейся суммы за каждый день просрочки. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных настоящим договором, государственными органами, органами местного самоуправления, Центральным банком Российской Федерации (Банком России) уплачивать пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки.

2.3.15. По окончании срока действия договора либо по инициативе Арендатора при его досрочном расторжении (при условии письменного сообщения Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении и возврате) освободить арендуемое помещение и вернуть имущество по акту Арендодателю в исправном техническом состоянии в пятидневный срок.

2.3.16. В случае невозврата арендованного ранее помещения в установленный настоящим договором срок уплатить Арендодателю арендную плату по день фактической сдачи помещения по акту.

2.3.17. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично, в субаренду.

2.3.18. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д., в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП письменно уведомлять Арендодателя.

2.3.19. Не допускать использование помещения для осуществления террористической и экстремистской деятельности.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Начальная цена договора рассчитывается на основании постановления администрации города от 04.12.2020 № 2541-па «Об утверждении расчета платы за пользование недвижимым имуществом муниципальной собственности города Комсомольск-на-Амуре» Ап = (Асб х Кз х Кд х Крас х Кац х S)/12

Арендная плата (цена договора) по настоящему договору устанавливается в соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_ аукциона №\_\_\_\_\_ на право заключения договоров аренды имущества муниципального города Комсомольска-на-Амуре.

Стоимость арендной платы в месяц (Ап) составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

Стоимость арендной платы по договору составляет: Ап\*6=\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

3.1.2. Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца и вносится на расчетный счет Финуправления г.Комсомольска на Амуре (МУК ДК «Алмаз» ЛС 20226Ш80380)

ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАНКА РОССИИ//УФК по Хабаровскому краю г.Хабаровск

к/с 40102810845370000014 БИК 010813050 ИНН 2703006641 КПП 270301001, ОКТМО 08709000, с указанием в платежных документах кода бюджетной классификации 000 0 00 00000 00 0000 120 и наименования платежа, №, даты договора аренды.. Основанием для ежемесячной оплаты аренды является настоящий договор, а при его отсутствии - акт фактического использования помещения.

3.1.3. В случае изменения действующих арендных ставок в сторону увеличения на основании правовых актов администрации города Комсомольска-на-Амуре и уполномоченных органов арендная плата (цена договора) увеличивается, начиная с указанного в правовом акте срока, с направлением письменного извещения арендатору. Цена договора не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

3.2. Налог на добавленную стоимость исчисляется Арендатором самостоятельно и перечисляется в размере и сроки в соответствии с действующим законом о налогах и сборах на счет, указанный ИФНС.

3.4. Расчеты за коммунальные и иные услуги, эксплуатационные и прочие затраты по содержанию здания Арендатор производит с Арендодателем или непосредственно с организацией, оказывающей данные услуги, в порядке, установленном по соглашению сторон, в соответствии с действующим законодательством.

**4. Изменение и расторжение договора**

4.1. Соглашение об изменении условий договора оформляется дополнительным соглашением на основании правового акта Комитета, за исключением случаев, указанных в п.3.1.3. договора аренды.

4.2. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор по основаниям, предусмотренным статьей 619 ГК РФ, а также в случае, если Арендатор осуществляет предпринимательскую (хозяйственную) деятельность на арендуемой площади с нарушением действующего законодательства, в том числе законодательства в области оборота алкогольной и спиртосодержащей продукции.

4.3. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению Арбитражного суда в случае нарушения другой стороной условий договора и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, настоящим договором.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за ущерб, причиненный по их вине другой стороне, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**6. Особые условия договора**

6.1. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении условий договора аренды в период его действия, в том числе при наличии государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок один год и более, при прочих равных условиях в соответствии с действующим законодательством.

6.2. За 30 дней до окончания срока действия договора Арендатору необходимо письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок в установленном законодательством порядке.

6.3. Договор составлен на основании протокола от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_ аукциона №\_\_\_.

6.4 В период действия договора аренды арендатору необходимо обеспечить выполнение условий документации об аукционе № 1 (2021г.) на право заключения договоров аренды имущества муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

6.6. Арендатору за счет собственных средств провести ремонтные работы входного элемента, вывески. Производить световое оформление витрин (окон) и прилегающей территории в темное время суток. К праздникам дополнять оформление иллюминацией и украшениями с применением тематической атрибутики. Производить работы по благоустройству и озеленению прилегающей территории.

**7. Прочие условия**

7.1. Пункт 1.1 договора в части предмета аренды и цели использования, пункты 3.1 в части срока внесения арендной платы являются существенными условиями договора аренды.

7.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства. Спорные вопросы, возникающие между сторонами, решаются в Арбитражном суде.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, находящихся по одному у каждой сторон по договору.

**8. Юридические адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ДВОРЕЦ КУЛЬТУРЫ "АЛМАЗ" (МУК ДК «Алмаз»)  681008, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная, д.18 ОГРН 1022700520347  ИНН/КПП 2703006641/270301001  ОКТМО 08709000  р/с 03234643087090002200 ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАН-КА РОССИИ//УФК по Хабаровскому краю г.Хабаровск  к/с 40102810845370000014 БИК 010813050  Финуправление г.Комсомольска на Амуре (МУК ДК «Алмаз» ЛС 20226Ш80380)  т. 4217 (57-37-84)  [almazkms@mail.ru](mailto:almazkms@mail.ru)  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Г.Гребенюк  МП | Арендатор  Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись МП |