

ПРОЕКТ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____
нежилого помещения областного уровня собственности

г. Липецк

“ _____ ” _____ 20__ г.

Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника **Никитенковой Ирины Дмитриевны**, действующего на основании Положения и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду: **Вид объекта недвижимости: Здание. Наименование: Столовая, назначение: нежилое, площадь 960,6 кв.м, кадастровый номер 48:20:0035001:4537. Местоположение: Россия, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Алмазная, дом № 6.**

Целевое назначение – общественное питание.

1.2. Срок аренды устанавливается с « _____ » _____ г.
до « _____ » _____ г.

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

1.4. Неотделимые улучшения арендуемого нежилого помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

1.5. Если нежилое помещение, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за оставшийся срок действия договора.

1.6. Если состояние возвращаемого нежилого помещения по окончании договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в Арбитражном суде Липецкой области.

1.8. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Арендодатель обязуется сдать в аренду нежилое помещение по акту приема-передачи (приложение № 1).

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать нежилое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора.

2.2.2. Поддерживать нежилое помещение в полной исправности и образцовом санитарном и противопожарном состоянии, выделять для этих целей необходимые средства. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемого нежилого помещения.

Аналогичные требования распространяются на прилегающую к нежилому помещению (сооружению) территорию.

2.2.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого нежилого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.4. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 30 дней о намерении продлить срок действия договора или о предстоящем освобождении нежилого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и сдать нежилое помещение по акту в исправном состоянии.

2.2.5. Не сдавать нежилое помещение, как в целом, так и частично в субаренду, безвозмездное пользование другим лицам, не вносить в качестве вклада по договору о совместной деятельности, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам, не отдавать арендные права в залог или в качестве вклада в уставной капитал других юридических лиц-

Договоры, заключенные Арендатором с третьими лицами об использовании арендуемого нежилого помещения или передача своих прав по договору—считаются недействительными.

2.2.6. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендованном нежилом помещении перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность нежилого помещения и неотделимые от него.

2.2.7. В случае несвоевременного возвращения Арендатором арендованного нежилого помещения, внести арендную плату за все время просрочки.

2.2.8. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного настоящим договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей), по требованию Арендодателя Арендатор обязан досрочно внести арендную плату в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд. Стороны договорились считать существенным нарушением порядка оплаты (сроков платежей) невнесение арендной платы в течение трех месяцев.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. За пользование арендуемым нежилым помещением Арендатор уплачивает арендную плату, установленную на основании _____ (протокола, явившегося основанием для заключения договора, в ходе проведения торгов, отчета об оценке рыночной арендной платы).

Сумма ежемесячной арендной платы составляет (сумма рублей цифрами) _____ (расшифровка прописью) рублей ____ копеек (без НДС).

Размер арендной платы корректируется Арендодателем с учетом индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете; размер арендной платы пересматривается, но не чаще одного раза в год.

Расчет конкретной суммы арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №2) и в случае изменения федерального и областного законодательства, регламентирующего исчисление арендной платы, Арендодатель корректирует расчет и направляет его Арендатору заказным письмом. Арендная плата считается измененной с даты отправления нового расчета Арендатору.

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца, по реквизитам:

УФК по Липецкой обл. (Управление финансов области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), л/с 01026000010, ИНН-4826006839, КПП-482601001, р/сч-03100643000000014600, Отделение Липецк г. Липецк, БИК-014206212, код дохода - 04211105072020000120 (арендная плата), ОКТМО – 42701000.

Для осуществления контроля за своевременным и полным внесением арендной платы Арендодателю высылаются копии платежных поручений до 15 числа текущего месяца.

3.3. Оплату коммунальных услуг и затрат на содержание имущества Арендатор производит самостоятельно по отдельным договорам и обязательствам.

3.4. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость (НДС) (п. 3 ст. 161 НК РФ).

3.5. Арендатор по договору со страховой компанией страхует арендованное имущество от несчастных случаев, промышленных аварий, катастроф и стихийных бедствий на сумму его балансовой стоимости на дату заключения договора аренды.

3.6. Если перечисленная сумма не соответствует размеру арендной платы, указанной в расчете, то зачисление производится в следующем порядке: в первую очередь погашается долг по арендной плате, а в остальной части – пени.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором:

- начисляются пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки;
- по требованию Арендодателя Арендатор обязан досрочно внести арендную плату за два месяца.

4.3. За невыполнение какого-либо иного обязательства, кроме предусмотренного п. 4.2. по настоящему договору, Арендатор уплачивает неустойку в размере 5 % годовой арендной платы.

4.4. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, а также в случаях изменения законодательства РФ и областных нормативных актов. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, кроме случая, установленного п. 5.2.

5.2. В случае изменения федерального и областного законодательства, регламентирующего исчисление арендной платы, Арендодатель корректирует расчет и направляет его Арендатору заказным письмом. Арендная плата считается измененной с даты отправления нового расчета Арендатору.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

5.3.1. При использовании арендуемого помещения в целом или его части не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества.

5.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого нежилого помещения.

5.3.3. Если Арендатор не внес арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

5.3.4. Если Арендатор не производит ремонтов в соответствии с п. 2.2.2 договора.

5.3.5. Если Арендатор нарушил условия п. 2.2.6 настоящего договора.

5.3.6. При реорганизации и ликвидации Арендатора.

5.3.7. Если Арендатор отказывается уплачивать арендную плату по измененному в соответствии с п.5.2 договора расчету.

5.3.8. Если арендатор не выполняет обязательство, установленное п. 3.5. договора.

5.3.9. Если нежилое помещение, предоставленное Арендатору, стали необходимы для размещения государственных структур, для государственных нужд.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

5.4.1. Если арендуемое нежилое помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для пользования.

5.5. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению органов государственной власти может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.6. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, установленным действующим законодательством.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Реорганизация Арендодателя, а так же перемена собственника арендованного нежилого помещения, не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1 _____

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах.

8.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

8.4. Юридические реквизиты сторон:

АРЕНДАТОР: (Наименование, адрес юридический и фактический, ИНН/КПП, банковские реквизиты, номера контактных телефонов, факса)

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области, 398019 г. Липецк, ул. Валентина Скороходова, 2, УФК по Липецкой обл. (Управление финансов области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), л/с 01026000010, ИНН-4826006839, КПП-482601001, р/сч-031006430000000014600, Отделение Липецк г. Липецк, БИК-014206212, код дохода - 04211105072020000120 (арендная плата), ОКТМО – 42701000, телефоны: 22-63-31, 77-13-82.

К договору прилагаются акт приема- передачи и расчет арендной платы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель
Начальник управления
имущественных и земельных
отношений Липецкой области

И.Д. Никитенкова
МП

Арендатор
Должность подписывающего лица
(ИП)

ФИО
МП

Приложение №1 к договору аренды
нежилого помещения областного уровня
собственности № _____ от _____ 20__ г.

А К Т
приема-передачи имущества в аренду

г. Липецк

«__»____ 20__ г.

Арендодатель (передающая сторона) и Арендатор (принимающая сторона) произвели прием-передачу в аренду (наименование объекта, части объекта) _____, кадастровый номер объекта _____, площадь _____ кв. м, расположенного по адресу: _____.

СДАЛ:

Арендодатель:

Начальник управления
имущественных и земельных
отношений Липецкой области

_____ И.Д. Никитенкова
МП

ПРИНЯЛ:

Арендатор:

Должность подписывающего лица
(ИП)

_____ ФИО
МП

Приложение № 2 к договору аренды
нежилого помещения
областного уровня собственности
№ _____ от _____ 20__ г.

Расчет
арендной платы

Итоговая величина размера арендной платы в год (*в месяц*) за право пользования (*наименование объекта, части объекта*) _____, кадастровый номер объекта _____, площадью _____ кв. м, расположенным по адресу: _____, на основании протокола (*наименование*) _____, дата _____ г. (*если договор аренды заключается путем проведения торгов*;

в соответствии с отчетом о рыночной арендной плате, выполненным (*наименование организации, выполнившей отчет*) от (*дата составления отчета*) _____ г. № (*номер отчета*) _____ составляет:

(*сумма рублей цифрами*) _____ (*расшифровка прописью*) рублей _____ копеек, без НДС;

(*сумма рублей цифрами*) _____ (*расшифровка прописью*) рублей _____ копеек, с НДС;

Арендная плата вносится ежемесячно в размере (*сумма рублей цифрами*) _____ (*расшифровка прописью*) рублей _____ копеек, без НДС, не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам:

УФК по Липецкой обл. (Управление финансов области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), л/с 01026000010, ИНН-4826006839, КПП-482601001, р/сч-03100643000000014600, Отделение Липецк г. Липецк, БИК-014206212, код дохода - 04211105072020000120 (арендная плата), ОКТМО – 42701000.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

Начальник управления
имущественных и земельных
отношений Липецкой области

Должность подписывающего лица
(ИП)

_____ И.Д. Никитенкова
МП

_____ ФИО
МП