

Приложение № 8

К аукционной документации для проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности и закрепленного на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Хакасия»

Проект Договора аренды недвижимого государственного имущества №1-4 (лот №4)

г. Абакан

« ____ » _____ 2015 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Хакасия» (ФГБУ «Управление «Хакасмелиоводхоз»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора Карталыкова Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ, на основании протокола о результатах торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества от _____ №_____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется за плату предоставить во временное владение и пользование Арендатора следующее государственное недвижимое имущество: нежилые помещения №№12-14, общей площадью 100,8 кв.м на 2 этаже административного здания, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Бейский район, Кирбинский с/с, с.Кирба, ул. Майская, строен.1, лит.А (далее-имущество).

1.2. Арендатор обязуется своевременно вносить плату за пользование арендуемым имуществом.

1.3. Целевое назначение передаваемого во временное владение и пользование имущества: административное.

1.4. Нежилые помещения, указанные в п 1.1. настоящего договора принадлежат Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 19АА№312846 от 19.10.2010 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия .

1.5. На момент заключения настоящего договора, имущество, указанное в п. 1.1. не заложено, не арестовано и свободно от любых прав третьих лиц.

1.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является копия технического паспорта с выделением в поэтажном плане помещений, передаваемых Арендатору (приложение1).

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать Арендатору имущество в удовлетворительном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, и его целевому назначению;

2.1.2. не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора передать Арендатору имущество, указанное в п. 1.1. по акту приема-передачи;

2.1.3. передать Арендатору ключи от сдаваемых в аренду помещений в момент подписания акта приема-передачи;

2.1.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение коммунальных услуг.

2.1.5 в двух месячный срок осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и всех изменений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, принять во временное владение и пользование, имущество, указанное в п. 1.1. по акту приема-передачи (приложение 2);

2.2.2. использовать арендуемое имущество строго в соответствии с его целевым назначением;

2.2.3. содержать арендуемое имущество в состоянии, соответствующем установленным санитарно-гигиеническим требованиям, требованиям пожарной безопасности и иным установленным требованиям;

2.2.4. в установленные настоящим договором сроки вносить плату за пользование арендуемым имуществом;

2.2.5. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора, заключить с Арендодателем договор о возмещении коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов;

2.2.6. поддерживать арендуемое имущество, включая места общего пользования (коридоры, лестничные площадки и т.п.) в исправном состоянии, нести расходы на содержание указанного имущества пропорционально арендуемой площади.

2.2.7. не производить реконструкции, перепланировки арендуемого имущества и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя;

2.2.8. не сдавать арендованное имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, без согласия Арендодателя;

2.2.9. принимать долевое участие в текущем ремонте здания, в котором расположены арендуемые помещения и мероприятиях по благоустройству прилегающей к зданию территории. Порядок участия Арендатора в указанных мероприятиях определяется в дополнительных соглашениях к договору;

2.2.10. не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб арендуемому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения арендованного имущества;

- 2.2.11. письменно уведомить Арендодателя, не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней о предстоящем освобождении арендуемого помещения, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном освобождении арендуемого помещения;
- 2.2.12. по прекращении настоящего договора вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа;
- 2.2.13. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения освободить арендованные помещения и передать их Арендодателю по акту приема-передачи.
- 2.2.14. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора подать заявление и все необходимые документы в орган государственной регистрации для проведения регистрации настоящего договора. Все действия, связанные с государственной регистрацией настоящего договора осуществляются Арендатором самостоятельно, от своего имени и за свой счет;
- 2.2.15 Своими силами и средствами обеспечивать охрану нежилого помещения, указанного в п.1.1 настоящего договора и находящегося в помещении имущества арендатора.

3. Порядок расчетов

- 3.1. Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями №№ 12-14 устанавливается в сумме 315228,00(триста пятнадцать тысяч двести двадцать восемь)рублей 00коп. без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов по содержанию арендуемых нежилых помещений и мест общего пользования в здании.
- 3.2. Арендатор вносит плату за пользование арендованным имуществом ежемесячно в срок до 10 числа оплачиваемого месяца. Оплата осуществляется в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.3. Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы в случаях централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендованного имущества) и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, письменно уведомив об этом Арендатора не менее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения стоимости арендной платы. С момента получения письменного уведомления об изменении размера арендной платы Арендатор производит оплату арендной платы по новым расценкам, указанным в уведомлении Арендодателя.
- 3.4. Арендодатель ежегодно производит повышение арендной платы в связи с ежегодной инфляцией на основании расчета путем уведомления арендатора. Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении о внесении соответствующих изменений.

4. Улучшения арендованного имущества

- 4.1. Все произведенные Арендатором делимые и неделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью Арендодателя. Арендатор не имеет права на возмещение стоимости произведенных им делимых и неделимых улучшений арендованного имущества.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение, предусмотренных по настоящему договору обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,04% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

5.3. В случае если Арендатор не возвратил арендованное имущество, либо возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки.

5.4. При нарушении Арендатором сроков возврата арендованного имущества он обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 10% от стоимости арендной платы за каждый день необоснованного удержания арендованного имущества.

5.5. В том случае, если по окончании срока действия настоящего договора состояние арендованного имущества, хуже того состояния, в котором оно находилось до передачи его Арендатору, с учетом нормального износа, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб.

5.6 Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

5.7. В случае нарушения Арендатором обязательств, установленных п.п. 2.2.7. настоящего договора, Арендатор обязан за собственный счет привести арендуемое имущество в прежний вид в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя либо возместить Арендодателю причиненный ущерб.

5.8. За нарушение обязательств, установленных п.п. 2.2.2., 2.2.8. настоящего договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 1/3 годовой арендной платы.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим контрактом, в случае если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (чрезвычайное положение, стихийное бедствие, военные действия и т.д.)

6.2. Сторона, в отношении которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно в письменной форме уведомить об этом другую сторону. При этом наступление обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться справкой, выданной компетентным органом власти РФ, субъекта РФ или органом местного самоуправления.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор действует до 2020 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с момента подписания акта приема-передачи помещений, указанных в п. 1.1.

7.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством РФ либо по соглашению сторон.

7.3. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор в случаях, когда Арендатор:

- 7.3.1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 7.3.2. существенно ухудшает имущество;
- 7.3.3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 7.3.4. не исполняет обязательств, установленных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8. настоящего договора.
- 7.4. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о предстоящем расторжении договора не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора.

8. Прочие условия

- 8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.
- 8.2. Изменение условий настоящего договора возможно по соглашению сторон.
- 8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 8.4. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами настоящего договора и в связи с ним передаются на разрешение в Арбитражный суд Республики Хакасия.
- 8.5. Уведомления, претензии и прочая корреспонденция направляются Сторонами по адресам, указанным в разделе 9 настоящего договора.
- 8.6. Стороны обязаны в письменной форме уведомлять друг друга об изменениях наименования, места нахождения, банковских реквизитов, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента указанных изменений.
- 8.7. При неисполнении обязательств, указанных в п. 8.6. настоящего договора Сторона считается получившей уведомление, претензию и прочую корреспонденцию, направленную по адресу, указанному в разделе 9 настоящего договора.

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

Федеральное государственное
бюджетное учреждение «Управление
мелиорации земель и
сельскохозяйственного водоснабжения
по Республике Хакасия»

Адрес : 655017, Республика Хакасия, г.
Абакан, ул. Вяткина 39, а/я 200
Телефон: (3902) 24-25-44
E-mail: vodhos19@yandex.ru

ИНН 1901036678
л/с 20806X11940 в УФК по Республике
Хакасия

Арендатор

р/с 40501810900952000001
НБ Республика Хакасия г.Абакан БИК
04901000000,
ОКТМО 95701000,
КБК 000000000000000000120-доходы от
собственности (аренда имущества)

Подписи сторон

Директор

_____ В.Н. Карталыков _____
м.п.

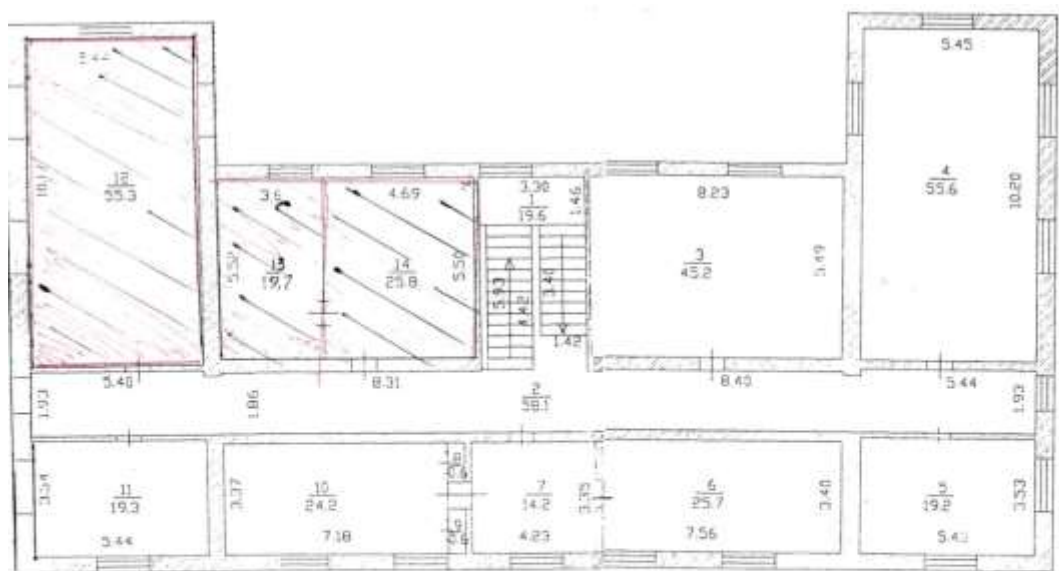
Приложение №2
к договору аренды
недвижимого имущества
от _____ 2015 №1-4

А К Т ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ №1
государственного недвижимого имущества

Мы, нижеподписавшиеся,

Арендодатель - федеральное государственное бюджетное учреждение
«Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по
Республике Хакасия» в лице Директора Карталыкова Валерия Николаевича и
Арендатор-_____, в
лице _____, составили настоящий акт
о нижеследующем:

На основании договора аренды государственного недвижимого имущества
от _____ №1-4 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное
пользование нежилые помещения №№12-14 площадью 100,8 кв.м на 2 этаже
административного здания, закрепленного на праве оперативного управления за
Арендодателем, расположенном по адресу: Республика Хакасия, Бейский район,
Кирбинский с/с, с.Кирба, ул. Майская, стр.1, лит.А.



 - аренда
100,8 кв.м

5 этаж ул. Ильская 1			
№	Наименование	Площадь	Замечания
1	Офис	11,50 кв.м	
2	Офис	11,50 кв.м	
3	Офис	11,50 кв.м	
4	Офис	11,50 кв.м	
5	Офис	11,50 кв.м	
6	Офис	11,50 кв.м	
7	Офис	11,50 кв.м	
8	Офис	11,50 кв.м	
9	Офис	11,50 кв.м	
10	Офис	11,50 кв.м	
11	Офис	11,50 кв.м	
12	Офис	11,50 кв.м	
13	Офис	11,50 кв.м	
14	Офис	11,50 кв.м	

Техническое состояние вышеуказанных помещений на момент передачи удовлетворительное, претензий у принимающей стороны нет.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации передаваемого недвижимого государственного имущества

Настоящий акт составлен « » _____ 2015 г. в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1 экз. - Арендодателю;

1 экз. - Арендатору.

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Подписи сторон

Директор

В.Н. Карталыков

М.П.