**Приложение 4**

**к аукционной документации**

**Договор №\_\_\_\_\_**

**аренды муниципального имущества**

с. Каргасок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

Муниципальное образование «Каргасокский район», от имени которого действует Администрация Каргасокского района, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,*** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_,именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны (далее «Стороны»), на основании протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.**
   1. «Арендодатель» обязуется предоставить во временное владение и пользование за плату «Арендатору» следующее муниципальное имущество:

– нежилые помещения, общая площадь 118,3 кв.м., номера на поэтажном плане I, 1, 7-11, 1 этаж, адрес объекта: Томская область, Каргасокский район, с. Средний Васюган, ул. Молодежная, 2 (именуемое далее - имущество).

* 1. Целевое назначение имущества – организация общественного питания.
  2. Срок аренды устанавливается: на **3 (три) года и действует с даты подписания договора.** Настоящий договор является заключенным с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания договора**.**
  3. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп арендуемого имущества может быть осуществлен только с согласия собственника в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  4. Если состояние имущества (его части) по окончании настоящего договора существенно ухудшилось, то «Арендатор» возмещает «Арендодателю» причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.
  5. Защита имущественных прав сторон осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**
   1. **«Арендодатель» вправе:**
      1. Требовать от «Арендатора» соблюдения технических, санитарных и иных требований, предъявляемых к пользованию недвижимым имуществом.
      2. Контролировать использование сданного в аренду имущества, поступление арендной платы. Предъявлять претензии и требовать устранения нарушений условий настоящего договора.
   2. **«Арендатор» вправе:**
      1. Производить перепланировку и реконструкцию арендуемого имущества (его части) за свой счет только с письменного разрешения «Арендодателя».
      2. Сдавать арендуемое имущество, как в целом, так и по частям в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя.
   3. **«Арендодатель» обязуется:**
      1. В 10-дневный срок со дня подписания настоящего договора предоставить «Арендатору» имущество по акту приема-передачи (прилагается к настоящему договору).
      2. Осуществлять контроль за выполнением условий настоящего договора «Арендатором».
      3. В случае аварий, происшедших по вине «Арендодателя», принять необходимые меры по устранению аварий и их последствий.
   4. **«Арендатор» обязуется:**
      1. Своевременно в установленные сроки вносить арендную плату за пользование имуществом и платежи по заключенным договорам в соответствии с пунктом 2.4.7 настоящего договора.
      2. Не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не предоставлять иным способом в пользование арендуемое имущество третьим лицам, в том числе по договорам о совместной деятельности, за исключением передачи имущества в субаренду.
      3. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора и выполнять иные условия, определенные проведенными торгами на право заключения договора аренды.
      4. Обеспечивать эксплуатацию имущества в соответствии с требованиями эксплуатационных организаций, в том числе по инженерному обеспечению. Содержать арендуемое имущество в полной исправности и состоянии, отвечающем санитарным, противопожарным требованиям, выделять для этих целей необходимые средства.
      5. Не производить перепланировку и реконструкцию имущества без письменного согласия «Арендодателя».
      6. В течение 15 дней со дня подписания настоящего договора заключить договоры с организациями, оказывающими коммунальные и другие услуги необходимые для нормального функционирования арендуемого имущества.
      7. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт арендуемого имущества.
      8. Письменно сообщить «Арендодателю» (не позднее, чем за два месяца) о предстоящем освобождении имущества и сдать его по акту в исправном состоянии при участии представителей «Арендатора» и «Арендодателя».

При прекращении настоящего договора (истечении срока, досрочном расторжении, одностороннем отказе от исполнения договора) «Арендатор» обязан в течение двух недель освободить имущество и передать его «Арендодателю» в нормальном техническом состоянии, с учетом нормального износа и всеми улучшениями, неотделимыми без вреда для имущества.

* + 1. В течение 5 дней с момента изменения адреса места жительства или юридического адреса сообщить об этом «Арендодателю» в письменной форме.
    2. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение работников эксплуатационных организаций, контролирующих служб в целях содержания помещения в технически исправном состоянии, а также при проведении «Арендодателем» проверок использования «объекта», и представление всех необходимых документов, связанных с выполнением условий настоящего договора, а также выполнение предписаний «Арендодателя» по устранению выявленных нарушений по результатам проверок.
    3. Зарегистрировать договор в регистрирующем органе в течение 60 дней со дня подписания договора и представить Арендодателю копию зарегистрированного договора. Оплата расходов по государственной регистрации договора, а также подача документов в регистрирующий орган осуществляются «Арендатором».

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**
   1. «Арендатор» перечисляет арендную плату без учета НДС до 10 числа месяца следующего за отчетным в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц по следующим реквизитам

**УФК Томской области (Администрация Каргасокского района)**

**ИНН 7006000289, КПП 700601001;**

**Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Томской области;**

**БИК 046902001;**

**Код ОКАТО: Каргасокский район 69224000000;**

**Счет получателя: 40101810900000010007;**

**КБК 91011105035050000120.**

с указанием в платежных документах следующих данных: **«Арендная плата по договору №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года»**. При этом «Арендодатель» не обязан предоставлять «Арендатору» счет-фактуру.

Затраты «Арендатора» на эксплуатационное обслуживание и содержание имущества не включаются в установленную пунктом 3.1. Договора сумму арендной платы и оплачиваются Арендатором на основании соответствующих договоров.

* 1. Размер арендной платы изменятся в сторону увеличения без согласия Арендатора не чаще одного раза в год. Кроме того, размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

Размер арендной платы увеличивается ежегодно на 5% от суммы арендной платы, начисляемой в предыдущем году.

Увеличение размера арендной платы является обязательным для сторон настоящего договора и осуществляется без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему. Изменение размера арендной платы вступает в силу и становится обязательным для сторон с 1 января календарного года, следующего за текущим.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:**
   1. **Ответственность «Арендодателя»:**
      1. За не предоставление в 10-дневный срок по вине «Арендодателя» имущества, указанного в п.1.1 настоящего договора, «Арендодатель» уплачивает «Арендатору» пени в размере 0,001% суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.
   2. **Ответственность «Арендатора»:**
      1. В случае не внесения «Арендатором» платежей в сроки, установленные настоящим договором начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки от суммы образовавшейся задолженности, действующей на день заключения настоящего договора.
      2. За невыполнение обязанностей, предусмотренных пунктами 2.4.2, 2.4.3, 2.4.6, 2.4.8, 2.4.9 настоящего договора и требований «Арендодателя» по устранению нарушений иных условий настоящего договора, «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» штраф в размере 5% годовой арендной платы в течение 30 дней с момента получения претензии «Арендатором».
      3. Уплата пени, штрафов, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
2. **ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ,**

**ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

* 1. Изменение условий настоящего договора, его расторжение допускаются по соглашению сторон за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.2. настоящего договора. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются соглашением.
  2. По требованию «Арендодателя» договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке, а «Арендатор» обязан освободить имущество:
     1. При использовании имущества не по целевому назначению.
     2. Если «Арендатор» умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества или инженерного оборудования и коммуникаций.
     3. В случае невнесения арендной платы более 2-х раз подряд за аренду имущества.
  3. «Арендодатель» вправе досрочно отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом «Арендатора» за один месяц, в том числе в следующих случаях:
     1. В случае несвоевременного внесения арендной платы более 4-х раз за аренду имущества.
     2. При не использовании имущества в течение одного месяца с момента принятия его «Арендатором» по передаточному акту.
     3. При невыполнении «Арендатором» обязанностей, предусмотренных пунктами 2.4.2, 2.4.3, 2.4.6, 2.4.8, 2.4.9 настоящего договора.
     4. При невыполнении «Арендатором» более 2-х раз требований «Арендодателя» по устранению нарушений условий договора.
  4. **Договор может быть расторгнут по требованию «Арендатора»:**
     1. По его желанию с уведомлением «Арендодателя» за два месяца до расторжения договора.
     2. Если имущество, в силу обстоятельств за которые «Арендатор» не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.
  5. В случае стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств по решению органов местного самоуправления арендованное имущество может быть изъято в порядке и на условиях, установленных законодательством РФ.
  6. В случае если настоящий договор не зарегистрирован в течение 60 дней со дня его подписания в соответствии с пунктом 2.4.12 настоящего договора, он признается незаключенным, что не лишает «Арендодателя» права взыскания с «Арендатора» суммы неосновательного обогащения в размере арендной платы за все время пользования имущества.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**
   1. Все неотделимые улучшения, произведенные «Арендатором» без согласия «Арендодателя», не подлежат возмещению.
2. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**
   1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
   2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, не урегулированные сторонами, рассматриваются арбитражным судом или судом в соответствии с их компетенцией.
   3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах по одному для «Арендодателя» и «Арендатора», один для регистрирующего органа.

**Юридические адреса и подписи сторон**:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Администрация Каргасокского района  Адрес: 636700, Томская область, Каргасокский район, с. Каргасок,  ул. Пушкина, 31  ИНН 7006000289/ КПП 700601001  УФК по Томской области (УФ Администрации Каргасокского района л/с 02653003710),  Р/сч 40204810600000000049 в ГРКЦ ГУ Банка России по Томской области, БИК 046902001  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение к договору аренды

муниципального имущества

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 года №\_\_\_\_\_\_

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Муниципальное образование «Каргасокский район», от имени которого действует Администрация Каргасокского района, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,*** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны (далее «Стороны»), заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее имущество,

находящееся в муниципальной собственности:

**-** нежилые помещения, общая площадь 118,3 кв.м., номера на поэтажном плане I, 1, 7-11, 1 этаж, адрес объекта: Томская область, Каргасокский район, с. Средний Васюган, ул. Молодежная, 2 (именуемое далее - имущество).

2. Арендатор принимает в аренду вышеуказанное имущество в удовлетворительном техническом состоянии.

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому имуществу не имеется.

4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один в регистрирующий орган.

5. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды муниципального имущества № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |