***Приложение № 1***

*(Проект договора)*

**Д О Г О В О Р № \_\_\_\_**

***аренды нежилых помещений***

***муниципальной собственности***

« \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. город Вологда

***Администрация города Вологды***, именуемая в дальнейшем «Арендодатель»,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании протокола \_\_ от «\_\_»\_\_\_20\_\_ года № \_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Общие условия**

1. **«Арендодатель»** передает, а **«Арендатор»** принимает во временное владение и пользование без права наследования нежилые помещения с кадастровым номером 35:24:0102005:3382, являющихся собственностью городского округа города Вологды, расположенных на первом этаже жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: город Вологда, улица Залинейная, дом 26а, общей площадью 108,1 кв.м (позиции по экспликации: I этаж - №№ 3-6, 6а, 6б), для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Настоящий договор заключается сроком на пять лет. Срок действия договора устанавливается с момента передачи помещений по акту приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Изменения условий договора, дополнения в договор, расторжение и прекращение договора в случаях установленных законом допускаются по соглашению сторон, которые рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4. Сдача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.

5. Неотделимые улучшения арендуемых помещений, произведенные **«Арендатором»,** возмещению не подлежат.

6. Если состояние возвращаемых помещений по окончании договора хуже принятого по акту, то **«Арендатор»** возмещает **«Арендодателю»** причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по условиям настоящего договора при его заключении, расторжении, изменении, исполнении, разрешаются Сторонами в порядке досудебного урегулирования. Если Стороны не пришли к соглашению, то названные разногласия разрешаются в судебном порядке.

**II. Обязанности сторон**

8. **«Арендодатель»** обязан:

8.1. передать помещения **«Арендатору»** по акту приема-передачи.

8.2. предупредить **«Арендатора»** о выявленных (при осмотрах) изменениях конструкций здания.

9. **«Арендатор»** обязан:

9.1. принять помещения от **«Арендодателя»** по акту приема-передачи;

9.2. использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1 настоящего договора;

9.3. содержать арендуемые помещения в полной исправности и образцовом состоянии;

9.4. беспрепятственно допускать представителей **«Арендодателя»** в арендуемые помещения для осуществления проверок использования арендуемого имущества;

9.5. не производить никаких перепланировок и (или) переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностью **«Арендатора»,** без письменного разрешения **«Арендодателя»;**

9.6. регулярно за свой счет производить текущий ремонт арендуемых помещений, в т.ч. фасадов, текущий ремонт сантехнического оборудования согласно приложению № 7 «Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденного приказом Госкомархитектуры № 312 от 23 ноября 1988 года, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендуемых помещений расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещения и все инженерные сети в исправном состоянии;

9.7. производить за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений по согласованию с **«Арендодателем».** После проведения капитального ремонта, независимо от его вида (полный, частичный, замена конструктивных элементов), произвести за счет собственных средств инвентаризацию помещений с внесением изменений в технический паспорт;

9.8. не позднее, чем за месяц письменно сообщить **«Арендодателю»** о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его расторжении и сдать помещения **«Арендодателю»** по акту приема-передачи в исправном состоянии. Договор считается расторгнутым с момента подписания акта приема-передачи (оплату арендной платы производить до момента подписания акта приема-передачи);

9.9. не сдавать арендованные помещения, как в целом, так и частично в субаренду без письменного согласия **«Арендодателя».** Предоставление помещений в субаренду производится в установленном законодательством порядке;

9.10. обеспечить за счет собственных средств проведение регулярной очистки крыши от снега, льда, откалывание ледяных наростов на карнизах, водосточных трубах, установить металлическую урну у входа в арендуемые помещения; обеспечить содержание территории, прилегающей к арендуемым помещениям, в соответствии с Правилами благоустройства городского округа города Вологды, утвержденными решением Вологодской городской Думы от 02 апреля 2007 года № 392 (с последующими изменениями);

9.11. по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении, передать безвозмездно **«Арендодателю»** затраты на реконструкцию, перепланировку, устройство входных групп, и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций помещений;

9.12. не использовать арендуемые помещения, а также права на них, в качестве залога, вклада, не передавать помещения в безвозмездное пользование. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам;

9.13. в случае освобождения **«Арендатором»** помещений в неудовлетворительном состоянии до прекращения срока договора аренды или в связи с его окончанием, **«Арендатор»** обязан оплатить **«Арендодателю»** сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего и капитального ремонта помещений;

9.14. в месячный срок с момента подписания договора аренды произвести заключение договоров с предприятиями, оказывающими услуги по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, аварийному обслуживанию, вывозу мусора и другим услугам либо с соответствующим товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим (ей) управление многоквартирным домом, иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию жилого дома, и в трехдневный срок с момента подписания вышеуказанных договоров представить их копии **«Арендодателю»;**

9.15. самостоятельно за свой счет устранять аварии на всех инженерных системах внутри арендуемых помещений;

9.16. обеспечить противопожарную безопасность арендуемых помещений в соответствии с требованиями органов Государственного пожарного надзора;

9.17. установить вывеску, содержащую информационные сведения нерекламного характера **«Арендатора»,** в установленном законодательством порядке;

9.18. по требованию **«Арендодателя»** расторгнуть договор и освободить арендуемые помещения в связи с аварийным состоянием несущих конструкций здания;

9.19. при изменении юридического адреса, адреса местонахождения, изменения наименования, банковских реквизитов, реорганизации и ликвидации **«Арендатора»** в недельный срок письменно уведомить об этом **«Арендодателя»;**

9.20. в двухмесячный срок с момента заключения договора аренды за счет собственных средств застраховать на весь срок действия договора аренды со страховой организацией риск порчи арендованного имущества в пользу **«Арендатора»** (страхователя) с обязательствами по восстановлению имущества и в трехдневный срок с момента подписания договора страхования представить его **«Арендодателю»**;

9.21. производить оплату эксплуатационных расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно размеру арендуемой площади на основании договора с соответствующим товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим (ей) управление многоквартирным домом, иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию жилого дома;

9.22. предоставить в аварийную службу организации, обслуживающей жилой дом, информацию о местонахождении ответственного лица **«Арендатора»** в любое время суток;

9.23. при использовании арендуемых нежилых помещений соблюдать нормы действующего законодательства.

1. **Платежи и расчеты по договору**

10. Размер **годовой арендной платы** за нежилые помещения, указанные в пункте 1 настоящего договора, устанавливается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составляет **\_\_\_\_\_\_ рублей** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Размер **годовой арендной платы** за нежилые помещения, указанные в пункте 1 настоящего договора не подлежит изменению в течение всего срока действия договора (данный абзац применяется в случае заключения договора с субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства).

Размер **годовой арендной платы** за нежилые помещения, указанные в пункте 1 настоящего договора подлежит перерасчету при изменении налоговой ставки по НДС в соответствии с законодательством Российской Федерации (данный абзац применяется в случае заключения договора с физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – самозанятый).

**Арендная плата в месяц – \_\_\_\_\_ рублей.**

11. За указанные в пункте 1 настоящего договора помещения **«Арендатор»** производит оплату аренды за текущий месяц не позднее 10-го числа текущего месяца в размере 1/12 годовой арендной платы на следующие реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчет арендной платы производится без учета налога на добавленную стоимость. Налоги от указанной суммы, в том числе налог на добавленную стоимость на арендную плату, в размерах, установленных законодательством, **«Арендатор»** самостоятельно перечисляет на расчетные счета соответствующих уровней бюджетов (данный абзац применяется в случае заключения договора с субъектом малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Администрации города Вологды от 30 ноября 2010 года № 6506 (с последующими изменениями).

Оплата штрафов, неустоек, пени за нарушение условий настоящего договора аренды производится на следующие реквизиты:

Управление Федерального казначейства по Вологодской области (Администрация города Вологды, л/с 04303089990) ИНН 3525064930, КПП 352501001, номер счета банка получателя 40102810445370000022, номер счета получателя 03100643000000013000 в Отделении Вологда //УФК по Вологодской области г. Вологда, БИК 011909101, ОКТМО 19701000, **КБК 92511607090040303140**.

12. За использование помещений не по назначению, а также при использовании помещений и прав на них в качестве залога, вклада, при передаче помещений в безвозмездное пользование, при передаче прав и обязанностей по настоящему договору другим лицам или сдачу помещений (в целом или частично) в субаренду без письменного разрешения **«Арендодателя»** **«Арендатор»** уплачивает в городской бюджет штраф равный 5-кратному размеру месячной арендной платы, действующей на дату установления нарушения.

13. В случае сдачи арендуемого муниципального имущества в субаренду (в целом или частично) стоимость размера арендной платы в договоре субаренды определяется в соответствии с действующим законодательством. Средства, полученные арендатором от сдачи муниципального имущества в субаренду, в полном объеме перечисляются арендатором в бюджет города Вологды.

14. В случае невнесения **«Арендатором»** платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере 0,1% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 11-го числа текущего месяца, перечисляемые в городской бюджет.

15. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает **«Арендатора»** от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

16. **«Арендатор»** дополнительно самостоятельно оплачивает (возмещает) стоимость коммунальных услуг, стоимость потребляемой электроэнергии, а также любые другие затраты, связанные с эксплуатацией, содержанием и охраной арендуемых помещений.

**IV. Досрочное расторжение договора**

17. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон до окончания его срока.

18. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а **«Арендатор»** выселению по требованию **«Арендодателя»** в случаях:

18.1. при использовании помещений (в целом или частично) не по назначению или сдаче их (в целом или частично) в субаренду без письменного разрешения **«Арендодателя»**;

18.2. если **«Арендатор»** умышленно или по халатности ухудшает состояние помещений, не проводит текущий или капитальный ремонты, предусмотренные настоящим договором аренды;

18.3. если **«Арендатор»** более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату;

18.4. если общая сумма задолженности по уплате арендной платы превышает двукратный размер месячной арендной платы, предусмотренной настоящим договором аренды;

18.5. в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, помещения в интересах общества по решению органов государственной власти, Вологодской городской Думы могут быть изъяты у **«Арендатора»** в порядке и на условиях, установленных законодательными актами с возвратом ему внесенной арендной платы за неиспользованный срок аренды;

18.6. если **«Арендатор»** в месячный срок с момента подписания договора аренды не заключил какого-либо из договоров с предприятиями либо с соответствующим товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим (ей) управление многоквартирным домом, иной организацией, оказывающим (ей) услуги по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, аварийному обслуживанию, вывозу мусора и другим услугам;

18.7. если **«Арендатор»** имеет задолженность по оплате коммунальных услуг за период более двух месяцев;

18.8. если «**Арендатор»** уклоняется от принятия помещений и подписания акта приема-передачи;

18.9. если **«Арендатор»** произвел передачу права аренды на все арендуемые помещения или их части в качестве вклада, залога, передал арендуемые помещения в безвозмездное пользование либо передал свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам;

18.10. если **«Арендатор»** не обеспечивает проведение регулярной очистки крыши от снега, льда, откалывание ледяных наростов на карнизах, водосточных трубах, не устанавливает металлическую урну у входа в арендуемые помещения;  
не обеспечивает за счет собственных средств содержание территории, прилегающей к арендуемым помещениям, в соответствии с Правилами благоустройства городского округа города Вологды, утвержденными решением Вологодской городской Думы от 02 апреля 2007 года № 392 (с последующими изменениями);

18.11. в случае ликвидации арендатора (юридического лица), в случае прекращения деятельности физического лица, являющегося хозяйствующим субъектом, в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве самозанятого гражданина;

18.12. в связи с аварийным состоянием несущих конструкций здания;

18.13. если без письменного разрешения **«Арендодателя**» произвел перепланировку и (или) переоборудование арендуемых помещений, вызванных потребностью **«Арендатора»;**

18.14. если **«Арендатор»** не производит оплату эксплуатационных расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно размеру арендуемой площади на основании договора с соответствующим товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим (ей) управление многоквартирным домом, иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию жилого дома.

19. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем внесудебном порядке, а **«Арендатор»** выселению, при наличии официально подтвержденных уполномоченным законом органом фактов неоднократного нарушения арендатором норм действующего законодательства в арендуемых муниципальных нежилых помещениях.

**V. Прочие условия**

20. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

21. Юридические адреса сторон и номера телефонов:

**«Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«Арендодатель»: Адрес:** г. Вологда, ул. Ленина, д. 2**.**

**Телефон:** 723158, 723166, 729723

**ИНН** 3525064930 **КПП** 352501001

**VI. Особые условия**

22. Реорганизация **«Арендодателя»,** а также перемена собственника арендуемых помещений не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

23. Проектно-сметная документация, заказанная **«Арендатором»** на проведение реконструкции, перепланировки, текущего и капитального ремонтов, устройство входных групп и других конструктивных элементов арендуемых помещений осуществляется за счет средств **«Арендатора»** и возмещению не подлежит.

24. Реконструкцию, перепланировку арендуемых помещений **«Арендатор»** производит за свой счет и по согласованию с **«Арендодателем».** После проведения реконструкции, перепланировки помещений, устройства входных групп **«Арендатор»** обязуется в трехмесячный срок, за счет собственных средств, произвести инвентаризацию помещений с внесением изменений в технический паспорт.

25. Входные группы и другие конструктивные элементы арендуемых помещений, выполненные **«Арендатором»** за счет собственных средств, являются муниципальной собственностью. В случае расторжения договора аренды, затраченные средства возмещению не подлежат.

26. **«Арендодатель»** не несет ответственности за любые аварии и их последствия, произошедшие не по его вине.

27. **«Арендатор»** несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, перед третьими лицами за причиненный ущерб, возникший в результате использования арендуемых помещений.

28. **«Арендатор»** несет ответственность за неуплату НДС на арендную плату в соответствии с действующим законодательством (данный абзац применяется в случае заключения договора с субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства).

29. **«Арендатор»** обязан за несвоевременный возврат арендованного имущества производить оплату аренды, в том числе неустойку за просрочку внесения арендной платы в виде пени в размере 0,1% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 11-го числа текущего месяца, перечисляемые в городской бюджет.

30. Настоящий договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны обязуются принять необходимые меры для государственной регистрации настоящего договора аренды в срок установленный законодательством, а также принимать необходимые меры для проведения государственной регистрации вносимых изменений и дополнений, касающихся существенных условий договора и оказывать друг другу необходимое содействие в этом.

**«Арендодатель» «Арендатор»**

**Администрация города Вологды**