Приложение № 4
к аукционной документации

Лот № 4
ПРОЕКТ

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г.Новотроицк « ____»_____ 20__ г.

Муниципальное автономное учреждение «Спортивная школа «Олимп», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Зиновьева Павла Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующий на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, по результатам открытого аукциона (извещение на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru№_____ от _____), на основании протокола заседания аукционной комиссии МАУ СШ «Олимп» № _____ от _____заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает в аренду Арендатору недвижимое имущество - нежилое помещение № 38 на плане первого этажа трехэтажного нежилого здания с подвалом по адресу: Оренбургская область, г. Новотроицк, ул. Советская, д. 75 (кадастровый номер: 56:42:0228002:25) (далее Имущество), для размещения солярия

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1**. отдельно стоящее**; встроенное, пристроенное;

1.2.2.техническое состояние – хорошее.

1.2.3. общая площадь, сданная в аренду – 11,5 кв.м.

1.3. Указанное в п.1.1. Имущество является собственностью муниципального образования город Новотроицк и находится в оперативном управлении Арендодателя по постановлению главы муниципального образования город Новотроицк от 28.01.2009 № 69-п «О закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления за муниципальным образовательным учреждением дополнительного образования детей «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва» по водным видам спорта» (приложение № 1) и на основании свидетельства о государственной регистрации права от 30.03.2016 № 56-56/22/003/2009-231 и уведомления о внесении изменений в ЕГРП от 28.11.2017 № 56/007/150/2017-5694 (приложение № 2).

1.4. Площадь в помещении, передаваемая Арендатору по настоящему Договору, отмечена на поэтажном плане (приложение № 3), которое является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Сдача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.6. Неотделимые улучшения нежилого помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается после прекращения договора аренды.

1.7. Если помещение, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор приводит помещение в технически исправное состояние согласно акту приема- передачи (приложение № 4),которое является неотъемлемой частью Договора.

Восстановление помещения не освобождает Арендатора от арендной платы за арендуемое помещение.

1.8. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю арендованное имущество в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, при нарушении этого условия Арендатор возмещает Арендодателю причинённый ущерб в соответствии с действующем законодательством РФ.

1.9. Затраты Арендатора на неотделимые улучшения, включая капитальный ремонт и реконструкцию, а также текущий ремонт арендуемого объекта не подлежат возмещению ни в период действия договора аренды, ни после его окончания.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается:
с «___» _____ 20____ г. по «____» _____ 20____ г.

3.ПРАВА СТОРОН

3.1.**Арендодатель имеет право:**

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором Имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не заключать на новый срок или досрочно расторгнуть настоящий договор в установленном законодательством РФ порядке в случае нарушения Арендатором его положений.

3.1.3.Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

3.1.4.В случае, когда Арендатор не сдал Имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению. В этом случае имущество Арендатора, находящееся на арендованных площадях, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

3.1.5. Арендодатель имеет право изъять из общей арендуемой площади часть площади, но не более 50 %, для передачи в аренду другому юридическому или физическому лицу (с письменным уведомлением за 30 дней Арендатора об изменении размера арендуемой площади и арендной платы)

3.1.6. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.7. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.1.8.. В случае, если арендатор по истечению срока договора не передал по акту приема-сдачи арендованное помещение, арендодатель вправе создать комиссию и опечатать помещение, сданное в аренду. При этом арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества, находящегося в опечатанном помещении. По соглашению сторон в этом случае находящееся внутри объекта движимое имущество Арендатора может быть сдано на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату за хранение имущества, переданного на ответственное хранение, осуществляет Арендатор.

3.2.**Арендатор имеет право:**

3.2.1. Использовать Имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением Имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Вносить арендную плату досрочно за весь период аренды. В случае изменений арендной платы согласно п.5.1. Арендодателем производится перерасчёт внесённой досрочно арендной платы.

3.2.3. Страховать Имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды Имущества на новый срок. При этом

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.
3.2.5. Сдавать часть арендуемого помещения в субаренду только с разрешения арендодателя. Договоры, заключенные Арендатором с третьими лицами без согласования с Арендодателем, считаются ничтожными.
3.2.6. При необходимости, по разрешению Арендодателя производить капитальный ремонт и другие неотделимые улучшения арендуемого объекта за счет собственных средств.

4.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Арендодатель обязан:**
4.1.1. Передать Арендатору Место в помещении, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приёма - передачи в течение трёх рабочих дней после подписания договора сторонами. Указанный акт прилагается к договору (приложение 5) и является его неотъемлемой частью.
4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным помещением в порядке, установленном настоящим Договором.
4.1.3. Не менее чем за тридцать дней предупредить Арендатора о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке.
4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течение 15 дней с момента их изменения.
4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.
4.2.**Арендатор обязан:**
4.2.1. В установленные договором сроки производить расчёты по арендной плате в соответствии с условиями, указанными в п.5 настоящего Договора, и один раз в шесть месяцев производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате.
4.2.2. Приступить к использованию арендованного помещения не позднее, чем через 10 дней с момента подписания акта приёма - передачи помещения.
4.2.3. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.
4.2.4.Заключить с Арендодателем отдельный договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием Имущества, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.
4.2.5. Содержать арендуемое помещение и инженерные коммуникации в технически исправном состоянии, не совершать действий, способных вызвать повреждения помещения и расположенных в нём инженерных коммуникаций.
4.2.6.По согласованию с Арендодателем проводить текущий ремонт арендуемого помещения и инженерных коммуникаций, находящихся в помещении.
4.2.7. Проводить капитальный ремонт арендуемого помещения только по согласованию с Арендодателем и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
4.2.8. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором за свой собственный счет с согласия Арендодателя, Арендодателем не возмещается.
4.2.9. Не производить перепланировки, переоборудования и реконструкции без письменного согласования Арендодателя.
4.2.10. В случае прекращения Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение 7 (семи) дней после прекращения действия Договора передать Имущество Арендодателю по акту приема-передачи. При этом Арендатор обязан вернуть Арендодателю арендованное имущество в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормативного износа.
4.2.11. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора аренды письменно уведомить Арендодателя о своем преимущественном праве на заключение нового договора аренды данного помещения на новый срок или отказаться от своего преимущественного права.
4.2.12. О предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, за 30 (тридцать) дней письменно сообщить

Арендодателю и сдать арендуемое помещение по акту приёма - передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормативного износа.
4.2.13. В случае освобождения Арендатором помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока Договора, он обязан погасить задолженность по арендной плате на день передачи помещения, согласно акту приема-передачи.
4.2.14. Сообщать Арендодателю в письменной форме в течение 10 дней об изменении своих реквизитов и адресов местонахождения.
4.2.15. Заключать дополнительные соглашения к настоящему договору по изменению условий договора, в том числе размера арендной платы, в 10-ти дневный срок со дня получения проектов данных соглашений.
4.2.16. Принимать долевое участие в ремонте или финансировании работ по ремонту фасада здания, в котором находится арендуемый им объект, и обеспечивать в пределах закрепленной за Арендатором прилегающей территории ремонт и содержание в необходимом техническом и санитарном состоянии подъездных путей, тротуаров, газонов, посадок деревьев и кустарников, прочих элементов благоустройства и малых архитектурных форм, устанавливать для поддержания чистоты необходимое количество урн.
Конкретные обязательства Арендатора в соответствии с настоящим пунктом договора могут быть установлены в предписании Арендодателя или уполномоченных органов как в период оформления настоящего договора, так и в период его действия;
4.2.17. Соблюдать своими силами и за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации, требования, предъявляемые к арендуемому объекту со стороны Роспотребнадзора, Госпожнадзора и других организаций, обеспечивающих контроль за соблюдением необходимых законов, норм и правил;
4.2.18. Оборудовать за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации, арендуемый объект специальными приспособлениями для обеспечения доступа или обслуживания инвалидов с ограниченными двигательными функциями;
4.2.19. Освободить арендуемый объект в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ по капитальному ремонту, устранению аварий или ликвидацией данного объекта;
4.2.20. Не переуступать право требования, возникшее из настоящего договора без предварительного письменного согласия Арендодателя.
4.2.21. Арендатор обязан своевременно оплачивать все платежи, предусмотренные настоящим договором независимо от того осуществлял он свою деятельность или нет.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1 Размер ежемесячной арендной платы за использование Имущества (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) составляет _____, согласно Отчету № 092-19-1-0581 об оценке права пользования недвижимым имуществом (величина арендной платы) площадями в здании бассейна и Ледовом дворце от 12.12.2019 г. (ТПП Оренбургской области) и протокола заседания аукционной комиссии № _____НДС не облагается.
Ориентировочная сумма договора составляет _____. НДС не облагается.
Начисление арендной платы начинается со срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.
5.2.Арендатор ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, перечисляет в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора арендную плату по реквизитам, указанным в п.10 настоящего договора.
5.3. Датой уплаты арендных и других платежей по настоящему Договору считается дата, указанная в платежном документе.
5.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ, за исключением форс-мажорных обстоятельств (стихийных бедствий, военных действий).

6.2.**Ответственность Арендатора:**

6.2.1. В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная от даты просрочки.

6.2.2. В случае нарушения условий п. 4.2.13. настоящего Договора Арендатор уплачивает арендную плату за весь период несвоевременного возврата помещения, штраф в размере 50% суммы арендной платы за весь период несвоевременного возврата помещения и убытки в полной сумме, понесенные Арендодателем в связи с несвоевременным возвратом помещения.

6.2.3. За нанесение Имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

6.3. Арендатор несет ответственность за противопожарное состояние нежилого помещения, указанного в п.1.1. настоящего Договора.

6.4. При перечислении Арендатором денежных средств и наличии задолженности последнего по арендной плате в первую очередь производится погашение всех сумм пени и штрафов, начисленных за нарушение условий настоящего Договора, оставшаяся сумма идет на погашение арендной платы, начиная по очередности образования задолженности до полного ее погашения.

6.5. Уплата санкций не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор подлежит расторжению в следующих случаях:

- по взаимному соглашению сторон;
- по требованию Арендодателя в одностороннем порядке;
- по решению суда, Арбитражного суда;
- в случае ликвидации Арендатора.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению Арендодателем в одностороннем порядке досрочно, а Арендатор выселению:

- при неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором своих обязательств, предусмотренных п.4.2. настоящего Договора;
- при неуплате Арендатором финансовых санкций, предусмотренных в п. 6.2. настоящего Договора в течение 20 дней после получения письменного уведомления от Арендодателя;
- в случае если задолженность по арендной плате превышает двукратный размер месячной арендной платы.
- в случае поступления жалоб со стороны посетителей или законных представителей обучающихся, на деятельность Арендатора.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

7.4. Настоящий договор прекращает свое действие по окончании указанного в нем срока.

7.5. По окончании срока действия договора, заключение его на новый срок производится в порядке, определенном настоящим договором, другими нормативными актами Арендодателя и действующим законодательством РФ.

7.6. Отсутствие уведомления в письменной форме Арендодателю о намерениях по заключению договора на новый срок со стороны Арендатора приравнивается к его отказу от преимущественного права на это.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров между сторонами.

8.2. В случае не достижения Сторонами обоюдного согласия - в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации путем обращения в Арбитражный суд Оренбургской области.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае истечения срока действия, указанного в п. 2.1. настоящего Договора Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предупредив об этом письменно Арендатора за 30 дней до прекращения срока действия Договора.
9.2. Переуступка Арендатором прав и обязанностей по настоящему Договору не допускается.
9.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ, Положением о предоставлении объектов муниципальной собственности города Новотроицка в аренду и другими правовыми актами органов местного самоуправления.
9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
9.5. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1. Копия Постановления администрации муниципального образования город Новотроицк «О закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления за муниципальным автономным образовательным учреждением дополнительного образования детей «Детско-юношеская спортивная школа «Волна» от 19.11.2015 № 2203-п.
Приложение № 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 30.03.2016 № 56-56/22/003/2009-231 и уведомления о внесении изменений в ЕГРП от 28.11.2017 № 56/007/150/2017-5694
Приложение № 3. Копия плана первого этажа здания плавательного бассейна «Волна».
Приложение № 4. Акт приема-передачи.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель **Арендатор**

Муниципальное автономное учреждение
«Спортивная школа «Олимп» (МАУ СШ Олимп»)
462359, Оренбургская область, г. Новотроицк,
ул. Советская, д.75
ИНН 5607014483 КПП 560701001
ОГРН 1025600824677
р/счет 40703810029234000029
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»
в г. Нижний Новгород
к/с 30101810200000000824
БИК 042202824
Телефон: (3537) 67-86-35

Директор МАУ СШ «Олимп»

_____П.П. Зиновьев

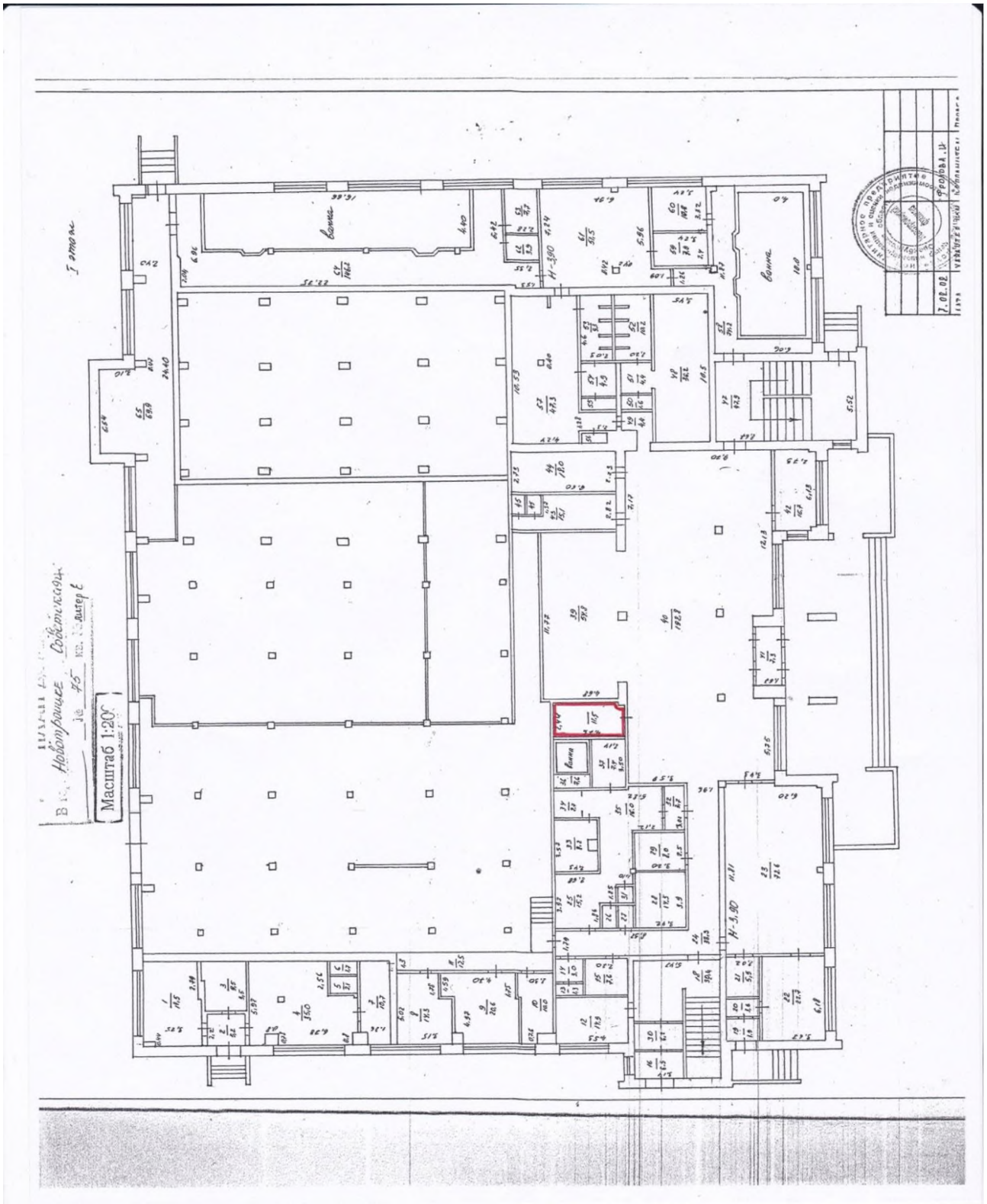
СОГЛАСОВАНО:

Председатель КФКиС С.Н. Шапилов

Председатель КУМИ С.В. Таскаев

Заместитель Главы муниципального
образования город Новотроицк по
социальным вопросам Т.А. Рузанова

Приложение № 3
к договору аренды
недвижимого имущества
№ _____ от «___»_____20__ г.



арендуемое помещение № 38 (солярий)

Согласовано:

Арендодатель	Арендатор
_____ /П.П. Зиновьев/	_____/_____/

Приложение № 4
к договору аренды
недвижимого имущества
№ _____ от «___»_____20__ г.

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Новотроицк «___» _____ 20___г.

Муниципальное автономное учреждение «Спортивная школа «Олимп», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице директора Зиновьева Павла Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующий на основании _____, с другой стороны, в соответствии с Договором аренды недвижимого имущества от «___» _____ 20____ № ___ составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает недвижимое имущество - нежилое помещение № 38, расположенное на первом этаже трехэтажного нежилого здания с подвалом по адресу: Оренбургская область, г. Новотроицк, ул. Советская, д. 75, для размещения солярия площадью 11,5 кв. м.

1.2. Состояние передаваемого Помещения:

Общее состояние помещения:
удовлетворительное, неудовлетворительное _____.
Техническое обустройство
Отопление:
Система находится в удовлетворительном, неудовлетворительном состоянии _____.
Приборы и оборудование в наличии, отсутствуют
_____.
Электроснабжение:
Система находится в удовлетворительном, неудовлетворительном состоянии _____.
Приборы и оборудование в наличии, отсутствуют
_____.
Водоснабжение:
Система находится в удовлетворительном, неудовлетворительном состоянии _____.
Приборы и оборудование в наличии, отсутствуют
_____.
Канализация:
Система находится в удовлетворительном, неудовлетворительном состоянии _____.
Приборы и оборудование в наличии, отсутствуют
_____.

1.3. Настоящий Акт приема-передачи части нежилого помещения составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора.

Арендодатель сдал:	Арендатор принял:
_____	_____
_____	_____
м.п.	м.п.