

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ нежилого помещения

Лот №1

ДОГОВОР № ____ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

р.п. Майна

Государственное учреждение здравоохранения «Майнская районная больница», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главного врача Крупновой Ирины Константиновны, действующей на основании Устава, и _____ в лице _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании распоряжения Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области № 2659-од от 11.11.2022 «О согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Зелёная, д.1-М», в соответствии с протоколом заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение первого этажа № 74 площадью 31,6 кв.м., в здании терапевтического отделения (кадастровый номер 73:07:050312:350), общей площадью 3415,9 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Зелёная, д.1-М, именуемое далее «Объект», для размещения точки для торговли хлебобулочными изделиями и продовольственными товарами. Срок действия договора аренды-11 месяцев 25 дней.

1.2. Передача помещения оформляется актом приёма-передачи с указанием на фактическое состояние передаваемых помещений.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема-передачи настоящий договор считается незаключенным.

1.3. В случае если договор подлежит обязательной государственной регистрации, договор аренды вступает в силу с момента государственной регистрации, при этом условия договора распространяются на отношения, возникшие с момента передачи имущества.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему договору.

2.1.2. Контролировать поступление арендных платежей на счет.

2.1.3. В случае несоблюдения арендатором, установленных законодательством Российской Федерации, требований к безопасной эксплуатации областного недвижимого имущества, арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды областного недвижимого имущества.

2.1.4. В одностороннем порядке менять размер арендной платы и порядок её оплаты не чаще одного раза в год путём направления арендатору соответствующего уведомления.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам сохранности недвижимого имущества и по другим вопросам, связанным с условиями пользования, владения и распоряжения арендуемого объекта.

2.2.2. В пятидневный срок с начала настоящего договора передать Арендатору Объект по акту приёма-передачи.

2.2.3. Провести инструктаж с Арендатором по правильной эксплуатации и содержанию Объекта.

2.2.4. Заблаговременно информировать Арендатора о предстоящих сроках капитального ремонта объекта, конструктивных элементов здания, подводимых коммуникаций, связанных с занимаемой площадью.

2.2.5. Не допускать использования Арендатором Объекта без оформления акта приема-передачи.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта уведомить об этом Арендодателя месячный срок с момента освобождения Арендатором Объекта путем направления письма и акта приема-передачи помещений с уведомлением о вручении.

2.3.2. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1.

2.3.3. Уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.3.4. В пятидневный срок с начала настоящего договора принять Объект по акту приёма-передачи, утверждаемому Арендодателем.

2.3.5. Эксплуатационные расходы, коммунальные услуги и другие затраты оплачиваются Арендатором по отдельному договору.

2.3.6. Осуществить за свой счет действия по оформлению и паспортизации передаваемого по настоящему договору Объекта, а равно обязательства по государственной регистрации договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, а также оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию обременения прав на недвижимое имущество в установленном законом порядке.

2.3.7. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Нести полную ответственность за противопожарное состояние арендуемого помещения.

2.3.8. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.3.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении. Сдать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, составляемому в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2.3.10. По окончании срока действия договора или при его досрочном расторжении освободить Объект не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

2.3.11. Получать письменное согласие Арендодателя при передаче Объекта в субаренду и внесении изменений в договоры субаренды.

2.3.12. По окончании срока договора либо при его досрочном расторжении возвратить Объект в состоянии не хуже, чем на момент заключения настоящего договора.

2.3.13. Не производить никаких изменений в строительной части арендуемого Объекта, а также переоборудование и перепланировку сетей без письменного согласия Арендодателя, и надзорных организаций. Выполнять предписания надзорных организаций

по правильной эксплуатации, приведению в соответствующий вид арендаемого помещения согласно нормам и правилам, касающимся порядка использования и эксплуатации арендаемого Объекта. За свой счет устранять зафиксированные нарушения в установленные сроки.

2.3.14. При расторжении договора безвозмездно передать Арендодателю все произведенные улучшения, составляющие принадлежность арендаемых помещений и неотделимые без вреда для арендаемого Объекта.

2.3.15. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Объекта.

2.3.16. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору прав, в частности, переход их иному лицу (залог, субаренда, договор о совместной деятельности и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.17. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя и надзорных организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания.

2.3.18. Арендатор обязан заключить с государственным учреждением здравоохранения «Майнская районная больница» договор возмещения коммунальных, услуг.

2.3.18. Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями договоры на оказание эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг.

2.4. Арендатор имеет право:

При необходимости проводить за свой счет капитальный ремонт Объекта, предварительно не менее чем за один месяц, уведомив об этом Арендодателя. Капитальный ремонт Объекта производится с разрешения Арендодателя, с начислением стоимости капитального ремонта на остаточную стоимость здания, в состав которого входит Объект.

3. Порядок возврата арендаемых помещений Арендодателю

3.1. Возврат Объекта Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендатора и Арендодателя.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приёму-передаче Объекта на следующий день после окончания срока действия настоящего договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии Объект готовым к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днём окончания срока действия договора.

3.4. Объект должен быть передан Арендатором и принят Арендодателем в течение трёх дней с момента начала работы комиссии.

3.5. При передаче Объекта составляется акт приёма-передачи, который подписывается всеми членами комиссии и утверждается Арендодателем.

3.6. В случае досрочного оставления Арендатором Объекта и отказа Арендатора от подписания акта приема-передачи или невозможности установления его местонахождения акт приема-передачи подписывается комиссией, созданной Арендодателем, в составе не менее трех человек.

3.7. Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендаемых помещениях перестройки и переделки, произведенные по согласованию с Арендодателем, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

4. Платежи и расчёты по договору

4.1. Сумма арендной платы составляет _____ руб. _____ коп. (с учётом НДС) на весь срок действия договора и подлежит перечислению на счет ГУЗ «Майнская районная больница» по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего договора. Сумма ежемесячной арендной платы составляет _____ руб. _____ коп. за 31,6 кв.м. (с учётом НДС). Размер арендной платы устанавливается на условиях и по цене, которые предусмотрены документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона.

4.2. Оплата аренды производится следующим образом:

4.2.1. Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя по реквизитам, указанным в п.9. настоящего Договора. Датой надлежащего исполнения обязательств по оплате является дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

4.2.2. В случае если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 4.2. настоящего договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

4.3. Размер годовой арендной платы может быть в одностороннем порядке пересмотрен Арендодателем в случае централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендуемых помещений) и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Изменение размера арендной платы принимается Арендатором в безусловном порядке.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, и является обязательным для Арендатора. Новый размер арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем внесения соответствующих изменений, либо с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с момента его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в порядке и в сроки, установленные в пп. 4.1., 4.2. настоящего договора, начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет и в порядке, указанные в пп. 4.1., 4.2. настоящего договора.

5.3. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пп. 4.1., 4.2. настоящего договора, недовнесенную им арендную плату за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия настоящего договора, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия настоящего договора.

5.4. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием представителей Арендодателя и Арендатора.

5.5. В случае если Арендатор в установленный настоящим договором срок не возвратил арендуемые помещения или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п п. 4.1. и 4.2. настоящего договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

При этом настоящий договор не считается продленным.

5.6. В случае нецелевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в п. 4.2. настоящего договора, штраф в размере 30% от суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в установленном законом порядке.

5.7. За невыполнение или неполное выполнение какого-либо обязательства, предусмотренного настоящим договором, кроме указанных в пп. 2.3.6., 2.3.8., 2.3.9., 4.2., Арендатор уплачивает штраф в размере ежемесячной арендной платы.

5.8. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора

6.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

6.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой срок по соглашению сторон, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

6.3. Договор аренды подлежит досрочному одностороннему расторжению, а Арендатор выселению по требованиям Арендодателя в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.2. настоящего договора, более двух раз подряд независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате арендной платы в полном размере;

в) при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных пп. 2.3.3., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.11., 2.3.13., 2.3.15., 2.3.17., 2.3.18., 4.3. настоящего договора;

д) общественной или государственной необходимости;

е) при несоблюдении Арендатором установленных законодательством РФ требований к безопасной эксплуатации областного недвижимого имущества;

ж) в иных случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в случае нарушения требований к безопасной эксплуатации областного недвижимого имущества.

Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора настоящий договор расторгается по требованию Арендодателя.

6.5. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по настоящему договору аренды обязательства, по окончании срока его действия имеет преимущественное право перед другими лицами на продление настоящего договора.

6.6. О предстоящем расторжении договора в связи с окончанием его срока либо досрочно стороны предупреждают друг друга за один месяц.

6.7. Исключаются случаи возобновления договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок.

7. Прочие условия

7.1. С момента заключения настоящего договора предыдущий договор и условия его заключения считаются недействительными.

7.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить о произошедших изменениях.

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

7.4. Споры, возникающие из настоящего договора, разрешаются в Арбитражном суде Ульяновской области.

7.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, каждый из которых должен быть соответствующим образом пронумерован, прошнурован и заверен Арендодателем.

7.6. Исключены случаи возобновления договора аренды на тех же условиях на неопределённый срок, заблаговременно предупреждая арендатора о прекращении срока договора аренды и возврате арендованного имущества.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует по _____ 20____ г.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

<u>Арендатор :</u>	<u>Арендодатель:</u>
--------------------	----------------------

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

«____» _____ 20_____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель **Государственное учреждение здравоохранения «Майнская районная больница»,** в лице Главного врача Крупновой Ирины Константиновны, действующего на основании Устава и Арендатор _____, в лице _____, действующ____ на основании _____, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение первого этажа № 74 площадью 31,6 кв.м., в здании терапевтического отделения (кадастровый номер 73:07:050312:350), общей площадью 3415,9 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Зелёная, д.1-М, именуемое далее «Объект», для размещения точки для торговли хлебобулочными изделиями и продовольственными товарами.

Арендодатель:

Арендатор:

