Приложение № 3

## к документации об аукционе

***ПРОЕКТ***

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_/21**

город Торжок Тверской области Российской Федерации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать первый год

Муниципальное унитарное предприятие «Аптека № 201» города Торжка в лице директора Соколова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендодатель** с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Арендатор** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны на основании протокола \_\_\_\_\_\_по итогам аукциона на право заключения договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

**1.1. Арендодатель**, с согласия (от 17.09.2021 № 1514) собственника имущества - муниципального образования городской округ город Торжок Тверской области, в лице Комитета по управлению имуществом передает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование (аренду) за плату недвижимое имущество (далее - Имущество), состоящее из нежилого помещения, площадью 22,5 кв.м. с кадастровым номером 69:47:0130305:514, по адресу: г. Торжок, ул. Мира, д. 43, помещение 1.

Целевое назначение нежилого помещения – любое, не запрещенное законодательством, техническое состояние – удовлетворительное.

**1.2.** Недвижимое имущество является собственностью муниципального образования городской округ город Торжок и закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием «Аптека № 201» города Торжка (номер и дата государственной регистрации 69:47:0130305:514-69/085/2020-1 от 27.05.2020).

1. **Права и обязанности сторон**

**2.1. Права и обязанности Арендодателя.**

**2.1.1. Арендодатель** обязуется передать **Арендатору** по акту приема-передачи (приложение 1 к настоящему договору) помещение, указанное в п.1.1. настоящего договора в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания договора. Акт приема-передачи с момента подписания его сторонами является неотъемлемой частью настоящего договора.

**2.1.2.** **Арендодатель**, его полномочные представители при участии **Арендатора** или его полномочного представителя, имеют право на вход в арендуемое помещение с целью осуществления контроля за состоянием арендуемого помещения и за выполнением **Арендатором** принятых по настоящему договору обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение рабочего дня **Арендатора.**

**2.2. Арендатор имеет право:**

**2.2.1.** Установить на фронтальной части здания вывеску со своим наименованием, а также в иных местах по согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации города Торжка.

**2.2.2.** Производить с согласия **Арендодателя** отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества. Произведенные **Арендатором** улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью **Арендатора**.

**2.2.3.** С письменного согласия **Арендодателя**, выданного им после получения согласия собственника нежилого помещения – Комитета по управлению имуществом муниципального образования городской округ город Торжок, **Арендатор** имеет право сдачи помещения в субаренду, оставаясь при этом ответственным перед **Арендодателем**.

**2.2.4.** Расторгнуть договор аренды, если помещение в силу обстоятельств, за которые **Арендатор** не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования, с обязательным уведомлением **Арендодателя** не позднее 5 дней с момента наступления этого обстоятельства.

**Арендодатель** не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны **Арендатору** либо должны были быть обнаружены **Арендатором** во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

**2.2.5.** По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации, **Арендатор**, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет право на заключение договора на новый срок без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=1A1B7DD24ABD43AC1951EB7D19DD29E00E45FE006E91F369F497E2A34710F60D9CE86AB83D9FA77DDE14FD984DEEDF68EFBC2F4CB26F76BAX3h1I), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в настоящем пункте, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

**2.3. Арендатор** **обязан**:

**2.3.1**. Своевременно, без получения счета и в соответствии с условиями настоящего договора аренды производить оплату за пользование нежилым помещением.

**2.3.2.** Использовать арендуемое нежилое помещение исключительно по прямому назначению, указанному п.1.1. настоящего договора, условиями настоящего договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

**2.3.3.** Заключить договоры на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги в соответствии с условиями таких договоров. Обязательства по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, предусмотренных договорами на оплату услуг, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи нежилого помещения

**2.3.4.** Незамедлительно извещать **Арендодателя** о ставшем известным **Арендатору** повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб арендуемому помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного арендуемому помещению ущерба.

**2.3.5.** Обеспечивать сохранность инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на его содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состояниях, согласно требованиям, установленных действующим законодательством, норм и правил.

**2.3.6.** Содержать прилегающую к помещению (зданию) территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также проводить необходимое ее благоустройство по согласованию с **Арендодателем**.

**2.3.7.** Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества. При этом **Арендатор** самостоятельно определяет интерьер и внутреннюю отделку помещений, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и планировки.

**2.3.8.** Текущий ремонт фасада здания проводить пропорционально занимаемым площадям по согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации города Торжка.

**2.3.9.** Содержать арендуемое недвижимое имущество в полной исправности до сдачи его **Арендодателю**.

Не производить без письменного разрешения **Арендодателя**, отдела архитектуры и градостроительства администрации города Торжка перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, затрагивающих несущие (капитальные) конструкции здания, строения, сооружения.

**2.3.10.** Обеспечить доступ специалистов обслуживающих организаций в арендуемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания; в случае аварий предоставлять свободный доступ в любое время суток к инженерным коммуникациям, находящимся во всех занимаемых помещениях, специалистов для проведения ремонтных работ.

**2.3.11.** По окончании срока договорапередать имущество **Арендодателю** по передаточному акту в исправном состоянии с учетом нормативного износа, передать **Арендодателю** безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки, переделки и неотделимые улучшения, составляющие принадлежность помещений, а так же произвести все расчеты по договору.

**2.3.12.** При внесении изменений в учредительные документы, изменении места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов в данные регистрации в государственных налоговых органах по месту постановки на учет, а так же при смене руководителя письменно в 5-ти дневный срок известить **Арендодателя** обо всех изменениях с приложением копий учредительных и других документов.

**2.3.13.** В случае признания межведомственной комиссией помещения (здания) аварийным **Арендатор** обязан освободить помещение в сроки, определенные комиссией ГО и ЧС и отделом архитектуры и градостроительства администрации города Торжка.

**2.3.14.** За счет собственных средств в течение 30 дней с момента заключения Договора заключить договор страхования помещения и предоставить **Арендодателю** копию такого договора.

**2.4.** Арендатор не вправе использовать право аренды нежилого помещения по настоящему договору в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) юридических лиц.

1. **Арендная плата и порядок расчетов**

**3.1.** На основании протокола по итогам аукциона на право заключения договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_ размер ежемесячной арендной платы за аренду имущества, указанного в п. 1.1. Договора аренды, составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля без учета стоимости НДС.

**3.2.** Арендная плата начисляется с момента передачи нежилого помещения, которая подтверждается подписанным Сторонами актом приема-передачи.

Арендная плата, определенная по итогам аукциона, перечисляется **Арендатором** ежемесячно до последнего дня текущего месяца путем внесения в кассу Муниципального унитарного предприятия «Аптека № 201» города Торжка либо на банковский счет по следующим реквизитам:

**Получатель платежа – Муниципальное унитарное предприятие «Аптека № 201» города Торжка, ИНН 6915000014, КПП 691501001, р/сч 40602810300000000047, БИК 042809953, банк: ПАО "Банк"Торжок" г. Торжок; к/сч 30101810928090000953.**   В платежном документе арендатору необходимо указать номер договора аренды и месяц, в счет которого вносится арендная плата, сумму арендной платы. Датой оплаты по договору является дата поступления денежных средств на счет арендодателя.

**3.3.** Размер арендной платы может быть увеличен **Арендодателем** в одностороннем порядке в случае изменения рыночной величины арендной платы, определенной на основании оценки, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы по договору **Арендодатель** письменно уведомляет **Арендатора** не позднее, чем за один месяц до ее изменения.

**3.4.** Оплата эксплуатационных расходов и коммунальных услуг осуществляется **Арендатором** на основании отдельных договоров.

1. **Изменение, расторжение, прекращение договора**

**4.1.** Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

а) по окончании его срока;

б) в случае расторжения договора судом по требованию одной из сторон, а также досрочно по соглашению сторон.

**4.2.** Договор может быть расторгнут досрочно по требованию **Арендодателя** судом в случаях, предусмотренных законом, а также в случаях, когда **Арендатор**:

а) грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению;

б) существенно ухудшает имущество, не производит необходимых ремонтных и иных работ, предусмотренных условиями настоящего договора;

в) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

**Арендодатель** вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления **Арендатору** письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в месячный срок.

**4.3.** В случае ликвидации **Арендатора** настоящий Договор считается расторгнутым с момента прекращения его деятельности.

**4.4. Арендатор** вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив об этом **Арендодателя** не менее чем за 2 месяца до его расторжения.

В случае невыполнения **Арендатором** указанного условия, он обязан уплатить **Арендодателю** неустойку в размере суммы арендной платы за 2 месяца.

**4.5.** В течение 10 дней со дня прекращения договора аренды арендатор обязан вернуть имущество арендодателю по акту приема-передачи.

**4.6.** После истечения срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет право на заключение договора на новый срок без проведения конкурса или аукциона в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации. При намерении Арендатора заключить договор на новый срок, он обязан письменно уведомить Арендодателя не менее, чем за 1 (один) месяц до окончания действия настоящего договора.

**4.7.** Прекращение действия настоящего Договора не освобождает **Арендатора** от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени.

**4.8.** Расторжение Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств.

**5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

**5.1**. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 (одной трехсотой действующей учетной ставки (ставки рефинансирования) Центрального Банка России) от суммы недоимки за каждый день просрочки. Начисление пеней производится, начиная со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного платежа и по день уплаты включительно.

**Пени перечисляются по следующим реквизитам:**

**Получатель платежа – Муниципальное унитарное предприятие «Аптека № 201» города Торжка, ИНН 6915000014, КПП 691501001, р/сч 40602810300000000047, БИК 042809953, банк: ПАО "Банк"Торжок" г. Торжок; к/сч 30101810928090000953.**

**5.2.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, стороны вправе обратиться в суд.

1. **Срок действия договора**

**6.1.** Настоящий Договор заключен сроком **на 11 (одиннадцать) месяцев.**

**7. Иные условия**

**7.1.** Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора никому не продано, не заложено, в споре и под запретом не состоит, не обременено правами третьих лиц.

**7.2.** Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания и распространяется на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема - передачи.

**7.3.** Договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр хранится у **Арендодателя**, другой экземпляр у **Арендатора**.

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Муниципальное унитарное предприятие  «Аптека № 201» города Торжка | | 172001, Тверская область, г.Торжок,  ул. Мира, д.43 | | ИНН 6915000014; КПП 691501001 | | ОГРН 1026901912542; ОКПО 10813661 | | р/сч 40602810300000000047;  БИК 042809953;  банк: ПАО "Банк"Торжок" г.Торжок  к/сч 30101810928090000953 | | Телефоны: 8(48251) 9-12-39  Электронная почта: [apteka201sokolov@yandex.ru](mailto:apteka201sokolov@yandex.ru)  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.В. Соколов | |  |

Приложение № 1

к Договору аренды от \_\_\_\_\_.2021 № \_\_\_/21

**АКТ**

**приема - передачи**

город Торжок Тверской области Российской Федерации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_две тысячи двадцать первый год

Муниципальное унитарное предприятие «Аптека № 201» города Торжка в лице директора Соколова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, на основании Договора аренды от \_\_\_\_\_\_ 2021 № \_\_\_/21 передал, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Арендатор** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, принял во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество, состоящее из нежилого помещения, площадью 22,5 кв.м. с кадастровым номером 69:47:0130305:514, по адресу: г. Торжок, ул. Мира, д. 43, помещение 1, сроком на 11 (одиннадцать) месяцев.

Техническое состояние передаваемого помещения Арендатору известно, претензий не имеется.

Настоящий акт заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр хранится у **Арендодателя**, другой экземпляр у **Арендатора**.

Акт приема - передачи является неотъемлемой частью Договора аренды.

**От передающей стороны От принимающей стороны**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Муниципальное унитарное предприятие  «Аптека № 201» города Торжка | | 172001, Тверская область, г.Торжок,  ул. Мира, д.43 | | ИНН 6915000014 ; КПП 691501001 | | ОГРН 1026901912542; ОКПО 10813661 | | р/сч 40602810300000000047;  БИК 042809953;  банк: ПАО "Банк"Торжок" г.Торжок  к/сч 30101810928090000953 | | Телефоны: 8(48251) 9-12-39  Электронная почта: apteka201sokolov@yandex.ru | |  |

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.В. Соколов