**ДОГОВОР № 04/2013**

**АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПОД КОТЕЛЬНУЮ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НОВИЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

с. Новицкое «29» июля 2013 г.

**Администрация Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района Приморского края** в лице **И.о. главы** **Новицкого сельского поселения** **Кодина Николая Ивановича,** действующего на основании **Устава**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Приморское автодорожное ремонтное предприятие» (ОАО «ПРИМАВТОДОР»)**, в лице **генерального директора Гофмана Александра Анатольевича**, действующего на основании **Устава,** именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем

1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола единой комиссии от 17 июля 2013 года № 110613/0447497/01 орассмотрении конкурсной заявки на участие в открытом конкурсена право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новицкого сельского поселения (здание котельной по ул. Лесной, 12, с. Новицкое Партизанского района Приморского края) и в соответствии с решением муниципального комитета Новицкого сельского поселения от 28.02.2008 года № 10 «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района».

1.2. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное пользование **нежилое здание под котельную**, общей площадью 126,5 кв. м., расположенное по адресу: 692976, Приморский край, Партизанский район, с. Новицкое, ул. Лесная, 12 а, для **осуществления деятельности, связанной с предоставлением тепловой энергии для административных и производственных помещений филиала «Партизанский» ОАО «Приморское автодорожное ремонтной предприятие» по адресу: Приморский край Партизанский район с. Новицкое, ул. Лесная 12**.

1.3. Договор заключен **на 11 месяцев с даты подписания муниципального контракта**

1.4. Сотрудники Арендодателя имеют право проверять выполнение условий договора аренды без предварительного уведомления Арендатора.

1.5. При аренде здания к Арендатору переходит на срок аренды здания право пользования той частью земельного участка, который занят зданием, необходим для его использования в соответствии с его назначением.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Не позднее чем в пятидневный срок после заключения договора аренды передать Арендатору нежилое здание по акту приемки-передачи:

а) акт приема-передачи составляется Арендодателем при участии представителя Арендатора;

б) в акте приема-передачи указывается техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого здания, на момент сдачи;

в) акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать нежилое здание, исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1;

б) после заключения договора получить в месячный срок разрешения на эксплуатацию нежилого здания в целях, указанных в настоящем договоре, от соответствующих контролирующих органов.

в) не позднее месяца со дня подписания договора поместить в доступном для обозрения месте здания, вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефона своего постоянно действующего органа, графика работы;

г) содержать арендуемое нежилое здание и внешний фасад здания, в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю, а также принимать участие в мероприятиях по благоустройству прилегающей территории;

д) не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого нежилого здания без письменного разрешения Арендодателя и согласований с соответствующими службами;

е) своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт арендуемого нежилого здания связанный с деятельностью Арендатора;

ж) незамедлительно предоставить сотрудникам Арендодателя возможность контроля соблюдения условий договора аренды, обеспечить беспрепятственный допуск работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб при производстве работ, носящих аварийный характер, при профилактическом и плановом ремонте, а также беспрепятственно допускать в арендуемые помещения сотрудников государственных специализированных организаций при осуществлении ими антитеррористических мероприятий;

з) в срок и в установленном настоящим договором размере и порядке осуществлять арендные платежи, а также оплачивать по отдельным договорам коммунальные услуги;

и) не позднее, чем за два месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении нежилого здания при досрочном расторжении договора;

к) при расторжении договора передать нежилое здание Арендодателю по акту приемки-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего его использования без затрат Арендодателя на его восстановление и ремонт;

л) при расторжении договора передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом нежилом здании перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность нежилого здания, и неотделимые без вреда для нежилого здания;

м) при расторжении договора в течение 10 дней с момента расторжения возвратить нежилое здание по акту приемки-передачи и ключи от него Арендодателю;

о) в случае изменения банковских реквизитов в 5-дневный срок сообщить об этом Арендодателю;

п) не позднее 10 дней с момента подписания настоящего договора заключить с обслуживающими здание организациями договоры на оказание коммунальных услуг.

2.3. Арендатор не вправе без разрешения Арендодателя:

а) сдавать в субаренду арендованное нежилое здание или часть его;

б) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу;

в) предоставлять арендованное нежилое здание в безвозмездное пользование третьим лицам;

г) отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал (фонд) какого-либо юридического лица.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата начисляется по ставкам, утвержденным решение муниципального комитета Новицкого сельского поселения **№ 10 от 28.02.2008 г.** Арендатор производит ежемесячно перечисление арендных платежей за каждый месяц вперед, до 10 числа включительно текущего оплачиваемого месяца.

3.2.За указанные в п. 1.2 помещения ежемесячная плата на момент заключения договора составляет (без НДС) **4 480,21 (Четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей 21 копейка.**

Расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора (приложения №1).

3.3. Арендатор перечисляет арендные платежи за нежилое здание по следующим реквизитам:

**УФК по Приморскому краю (Администрация Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района Приморского края л/с 03203012000), ИНН 2524113005, КПП 252401001, БИК 040507001, наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Приморскому краю р/сч. 40101810900000010002, ОКАТО 05230000014, КБК 9931110503510000120.**

а) НДС перечисляется Арендатором в установленном законодательством размере от суммы арендной платы самостоятельно в доход соответствующих бюджетов;

б) после оплаты арендной платы в течение 3 банковских дней Арендатор обязан представить в Администрацию Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района Приморского края копии платежных поручений (квитанции) об оплате.

3.4. При расторжении договора аренды Арендатор обязан представить Арендодателю справку от обслуживающей здание организации об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг.

**4. САНКЦИИ**

4.1. При неуплате Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, и (или) в размере, установленном настоящим договором, начисляются пени из расчета 0,5 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Если после прекращения договора аренды Арендатор не возвратил нежилое здание по акту приема-передачи либо возвратил его несвоевременно, Арендатор оплачивает арендную плату за все время просрочки, а также выплачивает неустойку в размере 1% от суммы арендной платы, указанной в п. 3.2, за каждый день просрочки. Арендодатель вправе требовать выселения Арендатора.

4.3. При невыполнении обязательства, предусмотренного п. 2.2, подп. "л", Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки в размере затрат Арендодателя на восстановительные работы.

4.4. В случае нарушения Арендатором условий п. 2.3, настоящего договора Арендодатель праве потребовать выплаты неустойки в размере годовой арендной платы.

4.5. В случае использования Арендатором нежилого здания не в соответствии с целевым назначением нежилого здания, полного или частичного его неиспользования Арендодатель вправе взыскать неустойку в размере трехкратной месячной арендной платы.

4.6. Оплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

**5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1.Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора является для Арендодателя основанием расторжения настоящего договора независимо от оплаты пеней, неустойки и возмещения задолженностей.

5.2. По требованию Арендодателя договор аренды расторгается досрочно в одностороннем порядке в следующих случаях:

а) государственной или общественной необходимости в арендуемом нежилом здании (Арендатор уведомляется не менее чем за два месяца до расторжения договора аренды);

б) сноса здания (Арендатор уведомляется не менее чем за два месяца до расторжения договора аренды);

в) приватизации нежилого здания - с момента возникновения права собственности у покупателя, после предоставления Арендодателем, надлежащим образом заверенных копий документов, удостоверяющих право собственности.

5.3. По требованию Арендодателя договор аренды расторгается в судебном порядке или по соглашению сторон в случаях, когда Арендатор:

а) пользуется нежилым зданием с существенными нарушениями условий настоящего договора или использует нежилое здание не по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора;

б) более 3 месяцев подряд не использует нежилое здание;

в) более двух месяцев не вносит арендную плату либо вносит ее в неполном объеме, указанном в п. 3.2 настоящего договора;

г) существенно ухудшает нежилое здание;

д) без разрешения Арендодателя сдает нежилое здание, или его часть в субаренду, а также совершает иные действия, предусмотренные п. 2.3 настоящего договора;

е) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.4. Арендатор имеет право расторгнуть договор аренды в соответствии с действующим законодательством.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации возлагаются на Арендатора.

6.2. День подписания акта приемки-передачи или дата, указанная в разделе 6 настоящего договора, установленная соглашением сторон, является моментом, с которого Арендатор вносит арендную плату за фактическое использование нежилого здания. Арендная плата за фактическое использование нежилого здания производится до даты государственной регистрации настоящего договора.

6.3. Ставка арендной платы может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой ставки арендной платы, на основании постановления Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района Приморского края. Новая базовая ставка арендной платы считается согласованной Арендатором с момента ее официального опубликования. В остальных случаях размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон.

6.4. Настоящий договор заключен в 2 экземплярах, из которых 1 хранится у Арендодателя, 1 - у Арендатора. В случае государственной регистрации договора - в 3 экземплярах.

**7.ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:  Администрация Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района  Приморского края  692976,Приморский край Партизанский район с.Новицкое, ул.Лазо 17а  УФК по Приморскому краю (Администрация Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района , л/с 03203012000)  ИНН 2524113005  КПП 252401001  ГКРЦ ГУ банка России по Приморскому краю г.Владивостока  р/ч 40101810900000010002  БИК 040507001  И.о. главы Новицкого  сельского поселения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кодин Н.И.  М.П. | АРЕНДАТОР:  Открытое акционерное общество «Приморское автодорожное ремонтное предприятие»  690033, г. Владивосток, ул. Бородинская, 12  ОАО АКБ «Приморье», г. Владивосток  ИНН 2538099431  КПП 253801001  БИК 040507795  р/счет 40702810600030921101  к/счет 30101810800000000795  тел./факс 8 (432) 236-42-00/ 8 (432) 236-15-70  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Гофман А.А.  М.П. |

Приложение 1

к договору

от 29.07.2013 г. № 04/2013

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

по зданию котельной на ул. Лесная, 12, с.Новицкое

Партизанского района Приморского края

основание - Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района», которое утвержденное решением муниципального комитета Новицкого сельского поселения от 28.02.2008 г. № 10

Ц = С х (1+К1+К2+К3) х Кц, где

Ц – ставка арендной платы за 1 кв.м нежилых помещений;

С – утвержденный тариф за аренду 1 кв.м нежилых помещений в год,

С = 250 руб. (для негосударственных предприятий и предпринимателей);

К1 – коэффициент по месту расположения здания в границах определенных зон

района: село Новицкое = 1,0;

посёлок Николаевка = 0,9

железнодорожный разъезд Водопадный = 0,8;

хутор Орел = 0,7;

село Фроловка = 0,6;

К2 – уровень благоустройства нежилых помещений (центральное отопление, водоснабжение, водоотведение) равен 0, за каждый отсутствующий элемент (-0,1);

К3 – по расположению в здании:

подвал (цоколь) = -0,2

первый, последний этаж = 0

средний этаж = 0,1;

Кц – коэффициент цели использования нежилого помещения

Кц = 1,0 (иные цели);

Ц = 250 х (1+1+(-0,3)+0) х 1,0 = 425,0 рублей за 1 кв.м. в год

Общая площадь арендуемого здания - 126,5 кв.м.:

126,5 \* 425 = 53 762,5 рублей в год без НДС;

53 762,5 / 12 = 4 480,21 рублей в месяц без НДС;

4 480,21 \* 11 = 49 282,31 рублей за 11 месяцев.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

И.о. главы Новицкого

сельского поселения Н.И. Кодин

Приложение 2

к договору

от 29.07.2013 г. № 04/2013

**А К Т**

**приема-передачи**

Настоящий акт составлен на основании Договора аренды № 04/2013 от «29» июля 2013 г., заключенного между администрацией Новицкого сельского поселения Партизанского муниципального района Приморского края, в лице И.о. главы Новицкого сельского поселения Кодина Николая Ивановича, действующего на основании Устава, Открытое акционерное общество «Приморское автодорожное ремонтное предприятие» (ОАО «ПРИМАВТОДОР»), в лице генерального директора Гофмана Александра Анатольевича, действующего на основании Устава.

В соответствии с п.1.2. указанного договора аренды нежилого здания под котельную, находящегося в муниципальной собственности Новицкого сельского поселения, в лице И.о. главы Новицкого сельского поселения Кодина Николая Ивановича, действующего на основании Устава, передает во временное владение и пользование, а Открытое акционерное общество «Приморское автодорожное ремонтное предприятие», в лице генерального директора Гофмана Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, принимает во временноевладение ипользование с «29» июля 2013 г. следующие объекты муниципального имущества:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта и его местонахождение | Общая площадь | Год ввода в эксплуатацию | Характеристика здания |
| 1. | Нежилое здание под котельную по адресу: Приморский край Партизанский район с. Новицкое ул. Лесная, 12 | 126,5 кв.м. | 1970 | Котельная встроена в административное здание ОАО «Примавтодор» |

Техническое состояние объектов соответствует условиям договора.

Объекты сдал: Объекты принял:

И.о.главы Новицкого сельского поселения Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.И. Кодин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А. Гофман

М.П. М.П.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013