**Проект договора аренды по лоту №1**

 г. Баймак "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

Муниципальное бюджетное учреждение «Баймакское коммунальное хозяйство» городского поселения город Баймак Муниципального Района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – Арендодатель), в лице директора Байсурина Фанура Фанилевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Арендатор) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, по итогам аукциона на право заключения договор аренды в отношении муниципального имущества, извещение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2023 г. «О защите конкуренции», Приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого имущества –

нежилое помещение №1, расположенное на 1 этаже нежилого здания с кад.номером 02:73:010720:614, находящегося по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Баймакский, г. Баймак, ул. Юбилейная, д. 12, общей площадью 114,7 кв.м. (план помещения приведен в Приложении №1 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой ее частью).

Помещение обладает следующими характеристиками: Фундамент – каменный бутовый, наружные и внутренние стены – каменные кирпичные, перегородки - ж/бетонные, крыша - асбестоцементная, полы – бетон плиты, проемы – оконные блоки двойные, двери - пластиковые, отопление - есть, электричество - есть, год постройки – 1978г.1.2.

Целевое назначение: свободное (не запрещенная законодательством деятельность).

1.3. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, если они были оговорены при заключении настоящего Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества и проверки его исправности при заключении настоящего Договора и передачи Имущества в аренду.

1. **Срок действия договора**

2.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет и действует с даты его заключения по «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. включительно.

1. **Права и обязанности сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В семидневный срок после заключения настоящего Договора, предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

3.1.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2. Арендатор обязуется:

 3.2.1. В семидневный срок после заключения настоящего Договора, принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. Возмещать Арендодателю стоимость потребленных коммунальных услуг, самостоятельно нести расходы на вывоз ТКО.

3.2.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 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.

3.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, возмещать стоимость потребленных коммунальных услуг, установленную настоящим Договором.

3.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Имущества, обеспечивать сохранность инженерных сетей.

3.2.6. В срок не позднее трех рабочих дней извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имуществу ущерба.

3.2.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект представителей Арендодателя, уполномоченных органов контроля для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.8. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3.2.9. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

3.2.10. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора обратиться к Арендодателю с соответствующим предложением не менее чем за
месяц до предполагаемой даты расторжения.

3.2.11. Не передавать Имущество в субаренду без согласования с Арендодателем.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Арендатором условий, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством.

3.3.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.4. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

3.4.2. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

3.4.3. Производить капитальный ремонт Имущества с зачетом суммы арендной платы в счет стоимости выполняемых работ на условиях и в порядке, определенных Решением Совета ГП г. Баймак муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан №47 от 19.08.2021 г. «О порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, находящегося в собственности городского поселения город Баймак муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды».

Зачет суммы арендной платы в счет стоимости выполняемых работ по капитальному ремонту помещений Арендодателем не производится в случае производства указанных работ Арендатором за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, в том числе за счет средств субсидий, предоставленных физическим и юридическим лицам в порядке, предусмотренном Бюджетным кодексом РФ.

3.4.4. Направить обращение о заключении договора аренды на новый срок, предусмотренное ч.9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», да истечения срока действия настоящего договора.

**4. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю**

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки платежей по настоящему Договору.

4.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

4.3. Техническое состояние имущества, права на которое передается по договорам аренды, на момент окончания срока договоров должно соответствовать техническим характеристикам на момент заключения договора аренды. Имущество может быть возвращено с улучшениями.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Величина годовой арендной платы за Имущество устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, включая НДС.

Размер арендной платы не включает в себя коммунальные платежи. Возмещение Арендатором стоимости потребленных коммунальных услуг Арендодателю производится в соответствии с п. 6 Договора.

Внесенный Арендатором задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей засчитывается в счет платежа по арендной плате и перечисляется в доход Арендодателя.

С 2025 г. размер арендной платы корректируется на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор аренды. Индексированная арендная плата не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

5.2. Оплата по договору аренды Арендатором производится ежемесячно не позднее 15 числа по следующим реквизитам:

 Получатель: УФК по Республике Башкортостан (Администрация городского поселения город Баймак МР Баймакский район РБ – МБУ «БКХ» г. Баймак л/с 20104020860)

Банк: Отделение –НБ Республики Башкортостан г.Уфа

БИК банка получателя: 018073401

ИНН/КПП: 0254028144/ 025401001

ОГРН: 1210200008886

Казначейский счет №03234643806061010100

ЕКС: 40102810045370000067

ОКТМО: 80606101001

5.3. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

**6. Порядок возмещения стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг**

6.1. Стоимость возмещения Арендатором Арендодателю стоимости потребленной тепловой энергии устанавливается по следующей формуле:

С = (Vптэ / Sзд) \* Sп \* Ттэ,

где

Ттэ – Тариф, установленный уполномоченным органом в сфере регулирования тарифов в отношении теплоснабжающей организации за 1 Гкал/ч, рублей;

Vптэ – объем потребленной тепловой энергии, всего (в отношении здания), Гкал/час,

Sзд – Общая площадь здания;

Sп – площадь арендуемых помещений;

C – стоимость потребленной тепловой энергии, подлежащей возмещению Арендатором, руб.

6.2. Возмещение Арендатором стоимости потребленной электрической энергии, услуг по водоснабжению и водоотведению Арендодателю производится по установленным счетчикам.

6.3. Оплата стоимости потребленных коммунальных услуг производится Арендатором отдельным платежом ежемесячно не позднее 15 числа каждого месяца по реквизитам, указанным в п. 5.2 Договора.

**7. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

7.1. Ответственность Арендодателя:

7.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Ответственность Арендатора:

7.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Пени начинают начисляться со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

7.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**8. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора**

8.1. Изменение условий настоящего Договора, и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон с соблюдением действующего законодательства о защите конкуренции.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению или по требованию сторон по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

**9.  Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке (*Вариант для ИП, юридических лиц*: в Арбитражном суде Республики Башкортостан).

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

**11. Прочие условия**

11.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

11.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Арендодатель****Муниципальное бюджетное учреждение «Баймакское коммунальное хозяйство» городского поселения город Баймак Муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан**Адрес 453631, Республика Башкортостан, г. Баймак, улица А. Пушкина, здание 35/4ИНН: 0254028144, КПП 025401001Р/с 40102810045370000067Отделение – НБ Республики Башкортостан г. Уфа лицевой счет 20104020860БИК 018073401Казначейский счет 03234643806061010100тел.: 83475133391**Директор МБУ «БКХ» ГП г. Баймак**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Байсурин Ф.Ф.**М.П. |  **Арендатор**  |

Приложение №1

к договору аренды

№\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

План помещений



**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Арендодатель****Муниципальное бюджетное учреждение «Баймакское коммунальное хозяйство» городского поселения город Баймак Муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан**Адрес 453631, Республика Башкортостан, г. Баймак, улица А. Пушкина, здание 35/4ИНН: 0254028144, КПП 025401001Р/с 40102810045370000067Отделение – НБ Республики Башкортостан г. Уфа лицевой счет 20104020860БИК 018073401Казначейский счет 03234643806061010100тел.: 83475133391**Директор МБУ «БКХ» ГП г. Баймак**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Байсурин Ф.Ф.**М.П. |  **Арендатор**  |