

Подпись уполномоченного лица Арендодателя _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
аренды объекта недвижимости

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

Муниципальное казенное предприятие г. Новосибирска «Горэлектротранспорт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Штумпфа Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», _____, действующей на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату _____, расположенное по адресу: _____, именуемое далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь _____ кв. м, в том числе этаж _____ кв. м, подвал _____ кв. м, цоколь _____ кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под:

Лит.	Этаж	Площадь, кв.м.	Категория	Специализация

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на переданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Самостоятельно согласовать с органами государственного пожарного надзора и органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора возможность использования арендуемого объекта недвижимости по установленному договором виду деятельности.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию пропорционально арендуемой площади.

2.2.3. Возмещать стоимость коммунальных и эксплуатационных расходов в соответствии с условиями, предусмотренными в соответствующем договоре с Арендодателем.

Арендатор обязан в течение 3-х рабочих дней, с момента подписания настоящего договора, заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением Сторон.

2.2.6. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Не использовать арендуемый объект недвижимости для распространения рекламы табачных и алкогольных изделий.

2.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.13. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения.

2.3. Арендодатель, департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска вправе проверять объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата сложившаяся по результатам аукциона (протокол № ___ от _____ об итогах аукциона по предоставлению в аренду объектов недвижимости) за арендуемую площадь ___ кв.м. составляет ___ (_____) рублей в месяц, в том числе НДС (18%) _____ (_____) руб. ___ коп.

Арендатор ежемесячно в срок до 15 числа текущего месяца перечисляет на расчетный счет Арендодателя денежные средства в размере _____ (_____) рублей.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

Арендная плата не включает в себя плату за землю.

На время действия договора аренды объекта недвижимости к Арендатору переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3.3. Налоговым агентом является Арендодатель.

3.4. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (пункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего договора) - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 3.4, 5.5, 5.6 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

неиспользования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи, Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендодатель и Арендатор договорились о том, что Арендатор принимает на себя обязательство застраховать в пользу Арендодателя арендуемое помещение в уполномоченной страховой компании на весь срок аренды без отнесения затрат в счет арендной платы. Выбор страховой компании среди уполномоченных осуществляется Арендатором самостоятельно.

Обязательные требования к договору страхования:

наличие следующих страховых рисков: пожар, удар молнией, повреждение имущества в результате взрыва, повреждение имущества в результате затопления водой, противоправные действия третьих лиц;

отсутствие франшизы.

Страхование осуществляется на основе рыночной стоимости объекта недвижимости.

В случае если помещение застраховано Арендодателем за счет средств бюджета города Новосибирска, Арендатор обязуется возместить затраты на страхование без отнесения затрат в счет арендной платы путем перечисления соответствующей суммы на единый счет бюджета города Новосибирска.

АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: г. Новосибирск ул. _____

г. Новосибирск

«__» _____ 2009 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель, Муниципальное казенное предприятие г. Новосибирска «Горэлектротранспорт», в лице директора Штумпфа Александра Александровича, действующего на основании Устава, и Арендатор, _____, в лице директора _____, действующего на основании _____, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, _____ район, ул. _____, д. _____, именуемые далее - объект недвижимости.

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь: _____ кв. м,
в том числе: этаж _____ кв. м, подвал _____ кв. м, цоколь _____ кв. м.

Техническое состояние передаваемого объекта недвижимости характеризуется следующим:

- состояние стен – удовлетворительное;
- состояние потолков – удовлетворительное;
- состояние пола – удовлетворительное;
- состояние окон и дверей – удовлетворительное;
- состояние электрооборудования – удовлетворительное;
- состояние сантехнического оборудования – удовлетворительное;
- прочие конструкции -----;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта: на момент передачи объекта недвижимости проведение текущего и капитального ремонта не требуется.

ПЕРЕДАЛ

Арендодатель:

Должность – директор

Ф.И.О. Штумпф А.А.

Подпись _____

М.П.

ПРИНЯЛ

Арендатор:

Должность – _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П.

Договор о задатке № _____

г. Новосибирск

_____ 200__ года

Муниципальное казенное предприятие г. Новосибирска «Горэлектротранспорт», именуемый в дальнейшем Задаткополучатель, в лице директора Штумпфа Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем Задаткодатель, в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Задаткодатель для обеспечения обязательств, вытекающих из заявки Задаткодателя на участие в аукционе (дата аукциона) по предоставлению в аренду помещения _____ площадью _____ кв. м, расположенного в здании _____ по адресу: г. Новосибирск, _____, вносит задаток в сумме _____ (_____) рублей. Денежные средства должны поступить на расчетный счет Задаткополучателя не позднее _____ 200__ года. Документом, подтверждающим внесение задатка, является выписка со счета Задаткополучателя.

2. В случае не поступления в указанный срок суммы задатка на счет Задаткополучателя, обязательства Задаткодателя по настоящему договору считаются неисполненными.

3. В случае победы Задаткодателя на аукционе, проводимом Задаткополучателем (дата аукциона), денежные средства, перечисленные в качестве задатка, Задаткополучатель засчитывает в счет ежемесячной арендной платы по договору аренды.

4. Возврат задатка производится в следующих случаях если:

4.1. Задаткодатель не была подана заявка;

4.2. Задаткодатель отозвал заявку не позднее 17 час. 00 мин. (дата);

4.3. аукцион признан несостоявшимся;

4.4. Задаткодатель не допущен к участию в аукционе;

4.5. Задаткодатель не признан победителем аукциона;

4.6. Задаток возвращается на счет Задаткодателя в течение 5-и дней:

- по пункту 4.1. - со дня поступления заявления о возврате задатка, в случае отсутствия заявления - со дня проведения аукциона;

- по пункту 4.2. - со дня поступления заявления об отзыве заявки;

- по пункту 4.3. - со дня подписания комиссией протокола о признании аукциона несостоявшимся;

- по пункту 4.4. - со дня подписания членами комиссии протокола о допуске к участию в аукционе;

- по пункту 4.5. - со дня проведения аукциона.

5. Задаток не возвращается Задаткодателю в случае если:

5.1. заявка на участие в аукционе была отозвана Задаткодатель по истечении срока, указанного в п. 4.2;

5.2. Задаткодатель не прибыл на аукцион или отказался от участия в момент его проведения;

5.3. Задаткодатель, став победителем, отказался от подписания протокола об итогах аукциона;

5.4. Задаткодатель отказался или не исполнил своевременно обязательства, вытекающие из протокола об итогах аукциона;

5.5. Задаткодатель отказался от подписания договора аренды нежилого помещения по адресу: _____.

6. Срок действия договора устанавливается с момента его подписания и до момента его исполнения сторонами.

7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Задаткодателя, один - для Задаткополучателя.

ПОДПИСИ СТОРОН

Задаткополучатель:

**Муниципальное казенное предприятие
г. Новосибирска «Горэлектротранспорт»**

Задаткодатель:

630123, г. Новосибирск, ул. Аэропорт, 17, тел. 200 13

63, факс 200 23 27

ИНН 5402108170 КПП 540201001

р/счет 407 028 100 130 000 000 50

ОАО Новосибирский муниципальный банк

г. Новосибирска

к/счет 301 018 101 000 000 007 11

БИК 045 017 711

Директор

А.А. Штумпф

м.п.