Проект договора

**ДОГОВОР АРЕНДЫ №**

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_г. х. Александровский

Муниципальное казенное учреждение культуры «Культурно досуговый-центр «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района (далее – МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Парамоновой Ольги Вячеславовны, действующего на основании Устава МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района ,с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

«Арендатор», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование часть нежилого помещения общей площадью 41,1 кв. м, именуемую в дальнейшем - Объект. Передаваемый в аренду Объект расположен в здании МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, х. Александровский, ул. Красная 38, (помещение № 17 по техническому паспорту филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Усть-Лабинскому району от 13.12.2005г), балансовая стоимость 124 181,10 рублей, для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и предоставление услуг населению.

1.2. Основание предоставления в аренду: решение конкурсной комиссии  
МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года, протокол №\_\_\_\_.

1.3.Объект принадлежит Арендодателю на основании решения Совета Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района от 23 апреля 2007 года № 5 (протокол 22) «Об утверждении перечня имущества, передаваемого в оперативное управление Муниципальному учреждению культуры «Культурно – досуговый центр Александровский» Усть-Лабинского района».

1.4. Арендодатель передает Объект во временное владение и пользование без права выкупа в собственность.

В течение срока, указанного в п.2.1. Арендатор не вправе передавать арендуемый Объект в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.5. Реорганизация организации - Арендатора, организации - Арендодателя, а также перемена собственника Объекта не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.6. Арендатор приобретает право пользования земельным участком, на котором расположено здание, в той мере, в какой это необходимо ему для реализации своих прав по настоящему договору.

1.7. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью земельного участка, которая занята этим Объектом и необходима для его использования.

**2. СРОК АРЕНДЫ.**

2.1.Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует одиннадцать месяцев.

2.2. Объект передается в аренду по Акту приемки-передачи объекта, подписанному сторонами, в котором должно быть подробно указано техническое состояние Объекта, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Объект на момент сдачи в аренду.

2.3. Арендатор обязан в течение десяти дней с момента окончания срока действия Договора передать Арендодателю Объект по Акту приемки-передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние Объекта на момент передачи. Арендодатель подписывает Акт приема - передачи только при полном покрытии Арендатором всех его задолженностей перед Арендодателем и сторонними организациями, связанных с арендой указанного в п. 1.1 настоящего договора Объекта.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

1. Размер арендной платы за пользование указанным в п. 1.1 настоящего договора Объектом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с учетом НДС в год.

На момент заключения договора Арендатор оплачивает арендную плату за имущество, указанное в п.1.1, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копейки** в месяц без учета НДС, а также НДС (18%) в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.**

Арендная плата включает в себя плату за пользование соответствующей частью земельного участка.

1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее **5 числа** текущего месяца на основании выставляемых Арендодателем, а Арендатор оплачивает счета путем перечисления с расчетного счета.

3.3. **Сумма арендной платы** перечисляется по следующим реквизитам: ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар БИК 040349001 номер счета получателя 40101810300000010013 ИНН 2356044406 КПП 235601001 УФК по Краснодарскому краю (**Администрация Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района**), **КБК 99211105035100000120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления поселений и созданных ими учреждений и в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий»; Код ОКАТО 03257802000.**

В случае несвоевременного платежа начисляется **пеня**, которая оплачивается отдельным платежным документом на этот же код бюджетной классификации (**КБК**) **99211105035100000120 с указанием типа платежа «ПЕ»**.

3.4. Сумма расчета по **НДС** за аренду муниципального имущества перечисляется по коду бюджетной классификации **(КБК) 18210301000011000110.**

3.5.Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем передачи Объекта Арендатору, по день окончания действия договора.

3.6.Первую арендную плату Арендатор вносит в течение пяти банковских дней с момента настоящего договора.

3.7.Обязанность Арендатора по внесению Арендной платы за пользование Объектом считается исполненной с момента поступления денег на счет Арендодателя.

3.8.Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию Арендодателя, но не чаще одного раза в год.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.**

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. В течение десяти дней с момента подписания настоящего договора передать в пользование Арендатору указанный в п. 1.1 договора Объект по акту приема - передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние Объекта на момент его сдачи в аренду.

4.1.2.Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Объекта.

4.1.3.В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению последствий указанных событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

4.1.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Объекту сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Содержать Объект в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать их пожарную безопасность;

4.2.2.Своевременно вносить арендную плату, и производить возмещение Арендодателю затрат по коммунальным платежам, в том числе НДС уплаченный.

4.2.3.При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

4.2.4. Если арендуемый Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

4.2.5. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда от конструкций Объекта, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

4.2.6.За свой счет производить текущий ремонт арендуемого помещения;

4.2.7. Соблюдать правила внутреннего распорядка Арендодателя, которые могут периодически корректироваться им. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из Объекта, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Арендатора и Арендодателя;

4.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении Объекта в связи с окончанием срока действия договора и сдать Объект Арендодателю по акту приема - передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

4.2.9. В рамках данного договора размер убытка/ущерба и сроки его возмещения определяются двухсторонним актом.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование арендуемого Объекта с письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования и получение разрешений осуществляет Арендатор. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок не подлежит возмещению Арендодателем.

4.4. Арендатор не вправе:

4.4.1. предоставлять Объект в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.5. Арендодатель имеет право:

4.5.1. Доступа в Объект с целью контроля его состояния.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы и перечисления иных, причитающихся в соответствии с настоящим договором Арендодателю платежей, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1%.

НДС рассчитанный с суммы штрафных санкций перечисляется «Арендатором» в бюджет самостоятельно в соответствии с положениями п.3 ст.161 НК РФ .

5.3. Если по вине Арендатора ухудшается состояние Объекта по сравнению с тем, в котором оно было передано в аренду, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные этим убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случаене возврата Арендатором Объекта в срок, указанный в п.2.4. договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в соответствии с п.3.1. настоящего договора за срок пользования не возвращенным вовремя объектом и пени в размере НДС рассчитанный с суммы штрафных санкций перечисляются «Арендатором» в бюджет самостоятельно в соответствии с положением п.3 ст. 161 Н РФ 0,04% от суммы арендной платы, указанной в п.3.1 настоящего договора за каждый день срока пользования невозвращенным вовремя Объектом.

5.5. Обязуется не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну. За разглашение тайны Исполнитель несет ответственность, включая возмещение ущерба, в порядке, установленном федеральным законодательством РФ.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1.Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров.

* 1. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя с возмещением причиненных Арендодателю убытков, а Арендатор - выселен из передаваемого в аренду Объекта, в следующих случаях:

7.1.1. при использовании Объекта в целях, не соответствующих настоящему договору;

7.1.2.если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта;

7.1.3. если Арендатор не внес арендную плату более 2-х раз подряд по истечении установленного срока платежа;

7.1.4.предоставляет в пользование арендуемый Объект (полностью или отдельные его части) третьим лицам;

7.1.5.не производит текущего ремонта Объекта;

7.2 Арендодатель в **течение десяти** дней с момента возникновения события направляет Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.3. Смена собственника помещения не является основанием для расторжения или изменения условий настоящего договора. Однако в случае смены собственника помещения по любым основаниям данный договор подлежит перезаключению или заключению дополнительного соглашения в части изменения наименования и банковских реквизитов Сторон, в целях приведения отношений сторон в соответствие с нормами и требованиями действующего законодательства РФ, а также в части приведения данного договора в соответствие нормам и требованиям действующего налогового законодательства РФ.

**8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение любой из своих обязанностей, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким' обстоятельствам относятся: наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также война, военные действия, введение чрезвычайного положения либо иных ограничений уполномоченными органами Российской Федерации, народные волнения, террористические акты и иные аналогичные обстоятельства вне разумного контроля, препятствующие выполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 8.1. настоящего договора, каждая сторона должна не позднее 3 дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и, по возможности, оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа. Несвоевременное или ненадлежащее извещение лишает сторону права ссылаться на обстоятельство непреодолимой силы.

8.3. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств и при соблюдении стороной условий, указанных в п. 8.2. настоящего договора, срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства.

Если наступившие обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
2. Настоящий договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (Два) экземпляра для Арендатора, 1(Один)- для Арендодателя.
3. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.
4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:** МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района

352318 Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, х. Александровский, ул. Красная, №38

Тел: (86135)75-0-52

**Арендатор**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

АРЕНДАТОР: АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Приложение №1

к договору аренды №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**АКТ**

**приема-передачи недвижимого имущества**

х.Александровский «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

**МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района Парамоновой Ольги Вячеславовны, действующего на основании Устава МКУК «КДЦ «Александровский» Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял в эксплуатацию нежилое помещение общей площадью 41,1 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, х. Александровский, ул. Красная ,№ 38 для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_целей.

2. Помещение находится в хорошем техническом состоянии. Стены и перегородки кирпичные. Крыша шифер. Полы доска. Дверной проем, внутренняя отделка помещения оштукатурена и покрашена.

3. Настоящий акт приема-сдачи недвижимого имущества составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, два – у Арендатора.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью вышеуказанного договора.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор ПРИНЯЛ:** | **Арендодатель ПЕРЕДАЛ:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Директор МКУК «КДЦ  «Александровский» |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Александровского сельского  поселения  Усть-Лабинского района. |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.В. Парамонова |