

Приложение 8
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

Форма типового договора аренды
муниципального/коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине
города Енакиево для субъектов хозяйственной деятельности

город Енакиево

«__» _____ 201__ года

Мы, нижеподписавшиеся,

- Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево (далее-Арендодатель), в лице начальника управления _____, действующего на основании положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, утвержденного распоряжением главы администрации года Енакиево от 01.04.2015 № 62, идентификационный код юридического лица 51011303, местонахождение которого: г. Енакиево, пл. Ленина, 6.

- _____ (далее Балансодержатель) в лице _____, действующего на основании _____, идентификационный код юридического лица _____, расположенное по адресу: _____.

для физических лиц-предпринимателей

- _____ (далее Арендатор), паспорт серия _____ № _____ выдан _____ от _____ года, регистрационный номер учетной карточки налогоплательщика _____, проживающего по адресу: _____, и занесен в _____ г. № _____.

для юридических лиц:

- _____ (далее Арендатор), в лице директора _____, действующего на основании _____, идентификационный код юридического лица _____, расположенное по адресу: _____.

далее совместно именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании распоряжения главы администрации города Енакиево от _____ № _____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование нежилое помещение (далее-ИМУЩЕСТВО), находящееся на балансе _____, площадью _____ м², расположенное по адресу: _____, на _____ этаже (ах) в помещении дома, стоимость которого определена согласно отчету об оценке объекта оценки на "___" _____ года и составляет по независимой оценке _____ (___ прописью _____) грн. без НДС.

1.2. Имущество передается в аренду с целью _____

1.3. Состояние Имущества на момент заключения настоящего договора определяется в акте приема-передачи, который подписывается Арендатором и Балансодержателем и утверждается Арендодателем.

2. Условия передачи арендованного Имущества Арендатору

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора (в случае аренды недвижимого имущества на

срок не менее трех лет - не ранее даты государственной регистрации договора) и акта приема-передачи Имущества.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения у Арендатора права распоряжения имуществом.

2.3. Собственником имущества остается муниципальная община города Енакиево, в лице главы администрации города Енакиево, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Балансодержателя.

3. Арендная плата

3.1. За пользование объектом аренды Арендатор оплачивает арендную плату, расчет которой осуществляется на основании Временной методики расчета и порядка использования платы за аренду муниципальной/коммунальной собственности г. Енакиево, утвержденной распоряжением главы администрации города Енакиево от _____ № _____ (далее - Методика расчета), или по результатам конкурса.

3.2. На основании распоряжения главы администрации от _____ № _____ месячная арендная плата по состоянию на _____ составляет _____ грн., без НДС. Месячная арендная плата на дату заключения договора аренды определяется Балансодержателем.

3.3. Арендная плата не учитывает: сумму НДС, коммунальные услуги (услуги на вывоз и размещение ТБО, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, расходы за предоставленные услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий и т.д., расходы, связанные с возмещением расходов Балансодержателю по уплате налога на землю и т.д.).

3.4. Арендная плата перечисляется на счет Балансодержателя: р/с _____ в _____, МФО _____, начиная с даты подписания акта приема-передачи. Последним днем начисления арендной платы является дата подписания Сторонами акта приема-передачи при возвращении объекта аренды Балансодержателю.

3.5. Балансодержатель обязан ежемесячно выставлять счет по оплате арендной платы за аренду имущества.

3.6. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит возмещению и оплачивается на расчетный счет Балансодержателя с учетом штрафных санкций в размере 0,1% в день с общей суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. % пеней может пересматриваться Арендатором, но не чаще 1 раза в год.

3.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора и не возврата Арендатором Имущества в определенные договором сроки, Арендатор оплачивает арендную плату до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате Балансодержателю, если таковая возникла, в полном объеме учитывая все применяемые санкции (пеня, штраф).

3.8. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из сторон в случае изменения Методики ее расчета.

4. Использование амортизационных отчислений и восстановление арендованного Имущества

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендованное имущество начисляются Балансодержателем и в первоочередном порядке используются им на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшение арендованного Имущества, осуществленное за счет амортизационных отчислений, является коммунальной собственностью территориальной громады г. Енакиево.

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

5.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. По акту приема-передачи принять Имущество на период аренды.

5.3. В течение 7-ми календарных дней с момента получения счета-фактуры в полном объеме оплатить арендную плату.

5.4. Осуществлять расходы, связанные с содержанием арендованного Имущества. В течение одного месяца с момента заключения настоящего договора заключить договоры с Балансодержателем на возмещение расходов по содержанию арендованного Имущества и прочее, а также с соответствующими предприятиями на предоставление коммунальных услуг Арендатору (вывоз и размещение ТБО, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и т.д.).

Копии заключенных договоров предоставить в Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево в течение 1 месяца со дня подписания договора аренды.

5.5. Обеспечить Арендодателю и Балансодержателю доступ на объект аренды с целью проверки его состояния и соответствия использования по целевому назначению, определенному настоящим Договором.

5.6. Своевременно осуществлять за свой счет текущий ремонт арендованного Имущества. Это условие Договора не рассматривается как разрешение на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного Имущества и не влечет за собой обязательства Арендодателя по компенсации стоимости улучшений.

5.7. В течение месяца после заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество не менее, чем на его стоимость по отчету об оценке объекта оценки в пользу Балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном законодательством, и предоставить Арендодателю и Балансодержателю копии страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды Имущество было застрахованным.

5.8. В случае окончания срока действия отчета оценки объекта оценки за собственные средства изготовить новый отчет и предоставить его Арендодателю.

5.9. По требованию Балансодержателя проводить сверки расчетов по арендным платежам, платежам за предоставление услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий.

5.10. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Балансодержателю в течение 3 календарных дней по акту приема-передачи Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить Балансодержателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) арендованного Имущества по вине Арендатора.

5.11. Нести ответственность за не соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарии в помещениях согласно законодательству.

5.12. В случае изменения счета, названия предприятия, телефона, юридического адреса сообщать об этом Арендодателю и Балансодержателю в недельный срок.

5.13. В полном объеме выполнить требования отдела архитектуры и градостроительства администрации города Енакиево.

5.14. Арендатор не имеет права без соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево проводить переоборудование, перепланировку, ремонт объекта аренды, вести строительные работы на придомовой территории.

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

6.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

6.2. На основании соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево сдавать имущество в субаренду (не допускается передача в субаренду целостных имущественных комплексов; имущества, предоставленного в аренду бюджетным учреждениям и на льготных условиях).

6.3. На основании соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево проводить замену, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение арендованного Имущества, что приводит к повышению его стоимости.

6.3.1. Разрешение на выполнение таких работ оформляется в письменном виде, на основании распоряжения главы администрации города Енакиево, в котором указывается: предоставление разрешения, согласование проекта (если его наличие предусмотрено действующим законодательством), сметные расходы и сроки выполнения работ.

6.3.2. Строительные работы на объекте аренды выполняются только на основании проектно-сметной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке действующими нормативными актами, и при наличии разрешения на ведение строительных работ, полученного в установленном порядке.

Стоимость улучшений арендованного имущества, выполненных Арендатором без согласия Арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежит.

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

7.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным Имуществом на условиях настоящего Договора.

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, состояние, направления и эффективность использования Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору.

8.2. Выступать с инициативой о внесении изменений в настоящий Договор или о его расторжении в случае ухудшения состояния арендованного Имущества в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

8.3. Осуществлять контроль за состоянием Имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования.

8.4. В случае осуществления Арендатором неотъемлемых улучшений без соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево, стоимость этих улучшений Арендодателем не учитывается.

9. Ответственность и решение споров по Договору

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

9.2. Арендодатель и Балансодержатель не отвечают по обязательствам Арендатора.

9.3. Арендодатель и Балансодержатель не несут ответственности за ущерб, нанесенный Арендатору вследствие аварии инженерных коммуникаций, находящихся на объекте аренды или за его пределами, если вина Арендодателя и Балансодержателя не будет установлена.

9.4. В случае освобождения Арендатором объекта аренды без письменного предупреждения Арендодателя и Балансодержателя, а также без составления соответственно оформленного акта о приеме-передаче объекта аренды в надлежащем состоянии, Арендатор несет полную материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки в полном размере и платит Балансодержателю арендную плату за весь период пользования до подписания акта приема-передачи объекта аренды.

9.5. В случае наличия в здании или сооружении нескольких Арендаторов, Арендатор несет солидарную ответственность за надлежащее техническое состояние этого здания или сооружения, их фасада, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории.

9.6. Балансодержатель имеет право взыскать с Арендатора задолженность по арендной плате и другие убытки, причиненные им невыполнением своих обязательств по настоящему Договору, путем обращения взыскания на его средства и имущество в порядке, определенном законодательством Донецкой Народной Республики.

9.7. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

10. Условия изменения, прекращения и расторжения договора

10.1. Изменения в условия настоящего Договора допускаются по взаимному согласию Сторон. Изменения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другими Сторонами и оформляются дополнительным соглашением.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

10.3. По требованию одной из сторон договор может быть досрочно расторгнут по решению суда, арбитражного суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным законодательными актами Донецкой Народной Республики.

10.4. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора или изменении его условий после окончания срока его действия в течение одного месяца, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором. Указанные действия оформляются дополнительным Договором, который является неотъемлемой частью Договора, при обязательном разрешении Арендодателя, при наличии распоряжения главы администрации города Енакиево.

10.5. Действие настоящего Договора прекращается в случае:

10.5.1. окончания срока, на который он был заключен;

10.5.2. приватизации арендованного имущества Арендатором;

10.5.3. гибели арендованного Имущества;

10.5.4. вступления в силу решения суда.

10.5.5. банкротства Арендатора;

10.5.6. ликвидации Арендатора - юридического лица;

10.5.7. смерти Арендатора (если Арендатором является физическое лицо).

10.6. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон.

10.7. Арендатор, который намерен расторгнуть договор аренды, должен за два месяца направить в адрес Арендодателя заявление о его расторжении.

10.8. В случае прекращения или расторжения Договора, улучшения арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества не причиняя ему вреда, являются собственностью

Арендатора, а неотъемлемые улучшения - собственностью муниципальной общины города Енакиево.

10.9. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение трех рабочих дней возвращается Арендатором с обязательным составлением акта приема-передачи и подписания его Арендодателем и Балансодержателем.

В случае, если Арендатор задержал возвращение Имушества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения.

10.10. Имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Обязанность по составлению акта приема-передачи при возвращении Имушества возлагается на Арендатора.

10.11. Если Арендатор не выполняет обязанности по возврату Имушества, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной платы за пользование имуществом за время просрочки.

10.12. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

10.13. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один для Арендодателя, один для Арендатора, один для Балансодержателя.

11. Срок действия договора

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ и действует с "___" _____ 201__ г. до "___" _____ 201__ г. включительно.

12. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, 86430, Донецкая область, г. Енакиево, пл. Ленина, 6, _____

Арендатор: _____

Балансодержатель: _____

13. Подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

Балансодержатель

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Форма типового договора аренды коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине города Енакиево для субъектов хозяйственной деятельности подготовлена управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления