**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**АРЕНДЫ ЗДАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Омск | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года |

Арендодателем выступает департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – департамент) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, Арендатором выступает**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вместе именуемые стороны, на основании протокола от **\_\_\_\_\_\_\_\_**№**\_\_\_\_\_\_\_**по лоту №**15:** нежилое здание (Кинобаза) общей площадью **127,1** кв. м., расположенное по адресу: **г. Омск, ул. Шинная 6-я, д. 91,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое здание (Кинобаза), расположенное по адресу: **г. Омск, ул. Шинная 6-я, д.** **91,** с кадастровым номером 55:36:120308:3155, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, общей площадью **127,1** кв. м. (далее – здание). Целевое назначение:**административно-хозяйственная деятельность, не запрещенная законодательством Российской Федерации**.

Площадь сдаваемого в аренду здания: **127,1 кв.м**.

Рыночная стоимость сдаваемого в аренду здания составляет **7 365 445,00 руб.** без учета НДС на основании отчета о рыночной оценке от **15.12.2023№ 337-151.**

1.2**.** Срок действия настоящего договора**5 лет**. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.

1.3**.** Сдача здания в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.4. Неотделимые улучшения арендуемого здания производится Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит.

1.5. Если здание выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную им плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.6.Если состояние возвращаемого здания по окончании договора хуже предусмотренного актом приема-передачи, то Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Место исполнения договора: **г. Омск, ул. Шинная 6-я, д. 91.**

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Сдать в аренду соответствующее здание Арендатору.
      2. В двухдневный срок после подписания сторонами договора аренды предоставить соответствующее здание Арендатору по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.
      3. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора, а также изменений, дополнений к нему и соглашения о его досрочном расторжении в органе, осуществляющем государственную регистрацию.
   2. Арендатор обязуется:
      1. В двухдневный срок с момента подписания договора аренды принять соответствующее здание по акту приема-передачи.
      2. Использовать здание в соответствии с условиями договора, не допускать его использование другими лицами.
      3. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную договором, а также налоги, связанные с перечислением арендной платы на него в соответствии с действующим налоговым законодательством.
      4. При входе в здание установить вывеску с указанием своего наименования и другой необходимой информацией. Обеспечить освещение вывески в вечернее время.
      5. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт здания, но не реже одного раза в год, а также фасада, пропорционально занимаемым площадям по согласованию с Арендодателем без возмещения произведенных на эти цели затрат.
      6. Содержать арендуемое здание в полной исправности и в образцовом санитарном состоянии. Аналогичные требования распространяются на закрепленную за Арендатором территорию.
      7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого здания без письменного разрешения Арендодателя и разрешений уполномоченных органов.
      8. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за две недели, о предстоящем освобождении здания как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора по своей инициативе и сдать здание Арендодателю либо третьему лицу, письменно им указанному, по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.
      9. Освободить в 5-дневный срок арендуемое здание в случае досрочного расторжения договора или прекращения договорных отношений.

2.2.10. В случае освобождения Арендатором здания до окончания срока аренды или в связи с его окончанием, он обязан уплатить сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта здания.

2.2.11. Заключить в соответствии с Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска» соглашение для содержания и уборки закрепленной территории с территориальным структурным подразделением Администрации города Омска.

2.2.12. Обеспечить художественно-рекламное оформление и освещение в вечернее время витрин, фасадов. Выполнить указанные работы за счет собственных средств в течение двух месяцев с момента подписания договора.

2.2.13. Осуществлять действия, направленные на предупреждение актов терроризма, путем обеспечения мер безопасности на арендуемом объекте.

2.2.14. Производить, в случае необходимости, капитальный ремонт арендуемого здания на условиях, определяемых дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемом сторонами, и являющимся неотъемлемой частью договора. При этом Арендатор производит капитальный ремонт объектов за счет собственных средств, без возмещения затрат в счет арендной платы.

2.2.15. Обеспечивать праздничное оформление фасада здания, входной группы и прилегающей к арендованному объекту территории (День Победы, День города, Новый год и Рождество), в соответствии с индивидуальной или утвержденной Администрацией города Омска концепцией праздничного оформления (посадка цветов, размещение флагов и баннеров, новогоднее световое оформление).

2.2.16. В течение 30-ти рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего договора заключить договоры на техническое обслуживание и коммунальные услуги, в том числе по обслуживанию мест общего пользования пропорционально занимаемой площади, с соответствующими организациями.

По факту заключения договоров оказания коммунальных услуг Арендатор обязан предоставить копии документов Арендодателю в течение 20 календарных дней с момента их заключения.

2.2.17. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Все расчеты по настоящему договору производятся путем внесения Арендатором арендной платы на счет Получателя. Получателем денежных средств является **УФК по Омской области (департамент имущественных отношений Администрации города Омска), ИНН/КПП получателя 5508001003/550301001, счет 03100643000000015200 в ОТДЕЛЕНИЕ ОМСК БАНКА РОССИИ//УФК по Омской области г. Омск, БИК 015209001, единый казначейский счет 40102810245370000044, ОКТМО 52701000, КБК 90911105074040403120. Реквизиты перечисления пени: Получатель: УФК по Омской области (департамент имущественных отношений Администрации города Омска) ИНН /КПП 5508001003/550301001, счет 03100643000000015200 в ОТДЕЛЕНИЕ ОМСК БАНКА РОССИИ //УФК по Омской области г. Омска, БИК 015209001, единый казначейский счет 401028102453700000044, ОКТМО 52701000, КБК 90911607090040470140.**
   2. Арендатор перечисляет ежемесячно арендную плату Получателю до 15-го числа текущего месяца, в первый месяц аренды Арендатор перечисляет арендную плату в течение пяти рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи здания сторонами. На момент заключения договора величина арендной платы в месяц составляет**\_\_\_\_\_\_\_**руб. без учета НДС. В платежном поручении (квитанции) Арендатор указывает номер и дату регистрации договора, а также за какой период осуществляется платеж.
   3. Налоги на платежи, предусмотренные настоящим договором, уплачиваются Арендатором дополнительно в срок, установленный для внесения арендной платы и налоговым законодательством. В случае изменения размера налогов уплата их осуществляется в соответствии с налоговым законодательством.
   4. Арендная плата подлежит ежегодным изменениям в соответствии с действующим законодательством.

Размер арендной платы изменяется один раз в год в связи с изменением уровня инфляции – путем умножения размера арендной платы на уровень инфляции, установленный на начало очередного финансового года в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, при условии, что с даты заключения договора или последнего изменения арендой платы прошло не менее одного года. Размер арендной платы не может быть уменьшен.

Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке. Об изменении арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора путем направления уведомления по реквизитам, указанным в настоящем договоре. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения и считается заблаговременным согласием Арендатора на изменение размера арендной платы в установленном порядке.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Ответственность Арендатора:
      1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени по **0,3%** в день с просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.
      2. За невыполнение обязанностей, предусмотренных разделом 2.2 настоящего договора, а также за досрочное расторжение договора по инициативе Арендатора, Арендатор уплачивает штраф в размере **10%** годовой арендной платы. Ответственность за самовольное проведение перепланировок, капитального ремонта, реконструкции и других действий, повлекших за собой нарушение конструктивных элементов здания, а также за их восстановление в нормальное состояние лежит на Арендаторе.
   2. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
2. **РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или прекращен в порядке, установленном действующим законодательством.
   2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке путем письменного уведомления Арендатора отказаться от договора аренды в следующих случаях:
      1. Если задолженность Арендатора по арендной плате (без учета пени) превысила величину арендной платы в месяц, предусмотренную настоящим договором.
      2. При фактическом длительном (более 1-го месяца) не использовании Арендатором арендуемого здания.
      3. Если Арендатор произвел любые перепланировки и переоборудование здания без письменного разрешения Арендодателя и разрешений уполномоченных органов.
      4. Если Арендатор не заключил в течение тридцати дней с момента подписания настоящего договора, договоры на техническое обслуживание и коммунальные услуги, в том числе по обслуживанию мест общего пользования пропорционально занимаемой площади, с соответствующими организациями
      5. Если Арендатор не внес платежей за коммунальные услуги и техническое обслуживание, в том числе за обслуживание мест общего пользования пропорционально занимаемой площади, в течение трех месяцев со дня истечения сроков указанных платежей.
      6. В случаях собственной необходимости Арендодателя в арендуемого здания, либо отвода в установленном законом порядке участка, на котором расположено арендуемое здание, для государственных или муниципальных нужд.
      7. Если арендатор неоднократно (не менее 2-х раз) нарушает п. 2.2.11. настоящего договора, о чем Арендодателем (иными уполномоченными лицами) были составлены акты.
   3. В случае одностороннего отказа от договора, предусмотренного п.5.2. настоящего договора, договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления Арендодателем Арендатору уведомления.
   4. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:
      1. Если Арендатор после неоднократных (не менее 2-х) письменных предупреждений Арендодателя продолжает пользоваться зданием не в соответствии с условиями договора.
      2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние здания.
      3. Если Арендатор не произвел ремонта, определенного договором аренды, в установленные сроки.
      4. В случае нарушения иных условий настоящего договора.
   5. По истечении срока действия настоящего договора, договор возобновлению на тех же условиях на неопределенный срок не подлежит.
3. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Переход права собственности на сданное в аренду по настоящему договору здания к другому лицу не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.
   2. Отказ Арендатора от подписания акта приема-передачи недвижимого имущества в сроки, предусмотренные пунктом 2.2.1. настоящего договора, признается сторонами отказом от исполнения настоящего договора. В указанном случае настоящий договор считается расторгнутым.
4. **ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**
   1. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, в соответствии с действующим законодательством РФ. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней до окончания срока действия настоящего договора.
5. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Арендатор обязуется соблюдать требования пожарной безопасности и техники безопасности согласно требованию Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", выполнять предписания органов, осуществляющих государственно-пожарный надзор.
   2. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию энергоустановки арендуемого здания.
6. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, все по одному, для каждой из сторон.

9.3.1 Арендатор заведомо согласен на обработку департаментом имущественных отношений Администрации города Омска следующих своих персональных данных: ФИО, адрес, паспортные данные, дата и место рождения, ИНН, ОГРН, в том числе их хранение, использование, передачу их в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, Федеральную антимонопольную службу, прокуратуру, правоохранительные органы, Администрацию города Омска и ее структурные подразделения, в управление Федеральной налоговой службы.

1. **ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ**
   1. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:
2. Акт приема-передачи.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости с кадастровым номером 55:36:120308:3155.
4. Протокол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
5. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

АРЕНДАТОР:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИНН**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, КПП**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, ОГРН **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Р/с **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Телефон:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

АРЕНДОДАТЕЛЬ: **Департамент имущественных отношений Администрации города Омска**

ИНН **5508001003** КПП **550301001**

Адрес: **644024, г. Омск, ул. Краснофлотская, д. 8,**

**Телефон:** **73-50-58, 73-50-62, 73-50-64 (бухг.)**

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя** | **От Арендатора** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   подпись  М.П. |

1 для физических лиц

Приложение №1

к договору аренды здания

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

**АКТ**

приема-передачи здания в аренду

г. Омск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года  

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель **д****епартамент имущественных отношений Администрации города Омска** (далее – департамент) в лице  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, с одной стороны, и Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании заключенного договора аренды здания № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**произвели прием и передачу объекта в аренду:

1. Месторасположение недвижимого имущества:**г. Омск, ул. Шинная 6-я, д. 91,** нежилое здание (гаражи блочные), с кадастровым номером 55:36:120308:3155 количество этажей: 1, в том числе подземных: 0.

2. Площадь нежилого здания:**127,1**кв.м.

3. Техническое состояние передаваемого здания:

* процент износа: **%**
* перечень и описание дефектов:

* степень пригодности к эксплуатации: **годен**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Сдал:

Арендодатель:

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

подпись

м.п.

Принял:

Арендатор:

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

подпись

м.п.

Начальник управления

правового обеспечения О.А. Авраменко

Начальник экспертно-правового отдела В.А. Анненкова

Начальник управления аренды и приватизации

недвижимого имущества В.В. Посаженников