ПРОЕКТ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_**

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.**

Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение колледж Свердловской области «Свердловское художественное училище имени И.Д. Шадра», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Кисляковского Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование следующее нежилое помещение (далее - Объекты):

 Помещение № 42 (цокольный этаж), общей площадью 2 кв. м., нежилого назначения, расположенного на 1 этаже здания по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 68 для организации дополнительного питания;

1.2. Техническое состояние передаваемых в аренду нежилых помещений соответствует техническим требованиям, указанным в акте приема-передачи (Приложение №1).

1.3. Передача помещений, указанных в п. 1.1. настоящего Договора не влечет передачу права собственности на него.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и распространяет свое действие на период с
«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

2.2. Все действия по государственной регистрации настоящего Договора, а также Дополнительных соглашений к нему, осуществляет Арендатор за свой счет.

2.3. Арендатор обязан зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (Управление Росреестра по Свердловской области) в установленном законом порядке.

2.4. После осуществления государственной регистрации настоящего Договора Арендатор в течение 10 календарных дней обязан вернуть Арендодателю один экземпляр Договора с отметкой регистрирующего органа.

2.5. Срок действия настоящего Договора 3 года: с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (включительно).

**3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, Объекты, являющиеся предметом настоящего Договора.

3.1.2. Производить капитальный ремонт Объектов, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, в соответствии с требованиями нормативно-технической документации по эксплуатации зданий и сооружений.

3.1.3. Ежемесячно оформлять счета на сумму арендной платы для направления Арендатору.

3.1.4. В случае прекращения настоящего Договора провести сверку расчетов и принять от Арендатора Объекты по акту приема-передачи в последний день действия данного Договора после осуществления фактического осмотра передаваемого Объектов.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Проводить проверку соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе запрашивать необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.2. В одностороннем порядке изменять в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 30 января 2009 года № 62-ПП размер арендной платы с месяца, следующего за месяцем, в котором истекает календарный год пользования арендованным имуществом, на индекс потребительских цен в Свердловской области в процентах к соответствующему месяцу прошлого года, рассчитанный Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. При этом изменение размера арендной платы осуществляется путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.2.3. Размещать на здании рекламные конструкции и использовать их в собственных интересах без согласования с Арендатором. Рекламная конструкция не является объектом настоящего Договора аренды. Доход от использования рекламной конструкции является доходом Арендодателя.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

3.3.2. Не осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение Объектов и предоставленных Арендатору имущественных прав, а именно: сдавать Объекты в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Объекты в безвозмездное пользование, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц и др.

3.3.3. Принять имущество согласно акту приема-передачи.

3.3.4. Пользоваться арендованными объектами в соответствии с условиями настоящего Договора в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

3.3.5. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта в соответствии с пунктом 3.1.2. освободить занимаемые Объекты полностью или частично с соответствующим перерасчетом арендной платы за период проведения капитального ремонта.

Полное или частичное освобождение Арендатором Объектов и перерасчет арендной платы, а также сроки проведения капитального ремонта оформляются дополнительным соглашением к Договору.

3.3.6. Нести расходы на содержание арендуемых помещений (в том числе на уплату коммунальных платежей) и поддерживать их в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, соблюдать требования пожарной безопасности и противопожарного режима, установленные законодательством РФ (Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме», Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»).

Арендатор обязуется назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

За нарушение противопожарных, санитарных и технических норм в связи с использованием Объектов в период действия настоящего Договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные убытки, связанные с устранением соответствующих противопожарных, санитарных и технических нарушений, в т.ч. штрафы.

3.3.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых Объектов.

3.3.8. Не производить перепланировок и переоборудования арендуемых Объектов, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений арендованных Объектов, произведенных Арендатором во время действия настоящего Договора после его прекращения возмещению не подлежит и является собственностью Арендодателя.

3.3.9. В случае аварии, вне зависимости от причин, приведших к ухудшению арендуемого объекта, незамедлительно уведомить об аварии соответствующие инстанции, органы и спасательные службы (МЧС, УВД и т.д.), а также устно и письменно в день аварии уведомить об этом Арендодателя.

В случае несвоевременного уведомления соответствующих инстанций, органов, спасательных служб и Арендодателя, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, вызванные несвоевременным уведомлением.

3.3.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые Объекты представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.11. Размещать любую информацию (вывески, рекламные конструкции, баннеры и т.п.) на арендуемых объектах только с письменного согласия Арендодателя и по указанию соответствующих органов государственной власти.

3.3.12. Получать у Арендодателя не позднее 10 числа текущего месяца счет на оплату арендных платежей. Несвоевременное получение счета, не освобождает Арендатора от обязанности своевременно вносить арендные платежи.

3.3.13. В случае прекращения, либо досрочного расторжения настоящего Договора провести сверку расчетов и передать Арендодателю Объекты по акту приема-передачи в последний день действия данного Договора после осуществления фактического осмотра передаваемых Объектов.

3.3.14. Не вносить и не хранить в арендуемых Объектах оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные и отравляющие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды.

3.3.15. Не препятствовать установке, техническому обслуживанию и использованию рекламной конструкции на здании туалета и киоска.

3.3.16. В течение трех дней с момента получения Уведомления согласно п. 7.4 настоящего Договора, заключить с Арендодателем соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора.

В случае не заключения Арендатором в 3-х дневный срок соглашения с Арендодателем о досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить на расчетный счет Арендодателя пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от ежемесячного размера арендной платы до момента заключения соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора.

3.3.17. Обеспечить государственную регистрацию Договора в течение 3 месяцев с даты его подписания и передать в течение 10 календарных дней один экземпляр Договора с отметкой регистрирующего органа Арендодателю.

**4. Порядок передачи и возврата арендуемого объекта Арендодателю**

4.1. Передача Объектов осуществляется согласно акту приема-передачи, подписываемому сторонами. Акт приема-передачи Объектов является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Риск случайной гибели Объектов (утраты, повреждения, порчи) несет Арендатор с момента начала срока действия настоящего Договора и передачи Объектов в аренду и до даты возврата Объектов Арендодателю по акту приема-передачи.

4.3. При прекращении арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, арендуемые Объекты должны быть освобождены Арендатором и переданы Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия данного Договора после осуществления фактического осмотра передаваемых Объектов в состоянии не хуже, чем в котором он его получил, с учетом нормального износа (не конструктивных элементов, а именно – внутренней отделки Объектов).

4.4. До подписания акта приема-передачи (возврата) арендуемых Объектов Арендатор должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать акт сверки.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Ежемесячный размер арендной платы составляет 1 397 (одна тысяча триста девяносто семь) руб. 12 коп., в том числе НДС 20 %.

 5.2. Арендная плата не включает в себя расходы по содержанию и эксплуатации арендуемых площадей, затраты по отоплению, водоснабжению и другие платежи оплачиваются Арендатором согласно счетам на фактически произведенные расходы, выставляемых Арендодателем. Арендатор обязан возмещать Арендодателю указанные расходы на основании выставленных Арендодателем счетов в течение 5 банковских дней с даты выставления счета.

5.3. Арендная плата, указанная в пункте 5.1. настоящего Договора, в полном объеме перечисляется авансом не позднее 20 (*двадцатого*) числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя.

5.4. Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 10 (*десяти*) календарных дней с момента начала срока действия настоящего Договора.

5.5. Обязательство по внесению арендной платы у Арендатора возникает с момента фактической передачи Объектов Арендатору и прекращается с момента возврата Арендатором Объектов, оформленные соответствующим актом приема-передачи.

5.6. Для целей раздела 5 настоящего Договора обязательство по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**6. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.1 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора перечисления на расчетный счет Арендодателя пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.8 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора перечисления на расчетный счет Арендодателя, штрафа в размере ¼ рыночной стоимости Объекта.

Арендодатель также вправе потребовать от Арендатора:

- оплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией произведенных перепланировок, технической инвентаризацией и согласованием в соответствующих инстанциях, и при прекращении действия Договора (в том числе и досрочно) все неотделимые улучшения передать Арендодателю безвозмездно по акту унифицированной формы ОС-1

- за свой счет восстановить их прежнее состояние.

Выбор по проведению тех или иных действий, указанных в абзаце 3 или 4 настоящего пункта в отношении перепланировок, остается за Арендодателем и не освобождает Арендатора от исполнения абзаца 1 настоящего пункта.

В случае восстановления Арендатором прежнего состояния объекта Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора убыток непокрытый неустойкой из расчета ставки арендной платы и срока восстановления.

6.2.3. За неисполнение пункта 3.3.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора перечисления на расчетный счет Арендодателя, штрафа в размере пятикратной фиксированной ставки ежемесячной арендной платы за Объекты.

6.2.4. В случае досрочного освобождения помещений Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до окончания срока настоящего Договора на счет Арендодателя, либо до оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора и передачи Объектов по акту приема-передачи.

6.3. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендодателя и Арендатора от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**7. Порядок изменения, досрочного расторжения и прекращения Договора**

7.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в 15-дневный срок с момента получения соответствующего предложения. Изменение Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением (соглашением о расторжении).

7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством РФ по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

1. при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1., 3.3.2., 3.3.4, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.10, 5.4 настоящего Договора;
2. когда Арендатор более двух раз подряд по истечении срока, указанного в пункте 5.3 настоящего Договора, не вносит арендную плату, либо производит оплату арендных платежей не в полном размере вне зависимости от последующего внесения суммы задолженности.

7.4. Расторжение настоящего Договора:

* по основаниям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 7.3 настоящего Договора, осуществляется только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок, указанный в уведомлении;
* по основаниям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 7.3. настоящего Договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости погашения всей суммы задолженности в срок, указанный в уведомлении;

В случае неисполнения Арендатором обязательства в срок, указанный в уведомлении, Арендодатель оставляет за собой возможность расторгнуть Договор по истечении 5 дней со дня, указанного в уведомлении.

7.5. При досрочном расторжении, либо прекращении настоящего Договора между Арендодателем и Арендатором заключается соглашение.

7.6. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.3. настоящего Договора, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и штрафных санкций.

7.7. Согласно ст. 621 ГК РФ, Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за 30 дней до окончания действия Договора.

Арендатор имеет право по истечении срока действия настоящего Договора, на заключение Договора на новый срок без проведения конкурса, аукциона.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров в досудебном порядке.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Свердловской области в установленном действующим законодательством порядке.

**9. Прочие условия**

9.1. При наличии на Объектах, являющихся предметом Договора, противопожарной сигнализации и противопожарного оборудования контактным лицом от Арендодателя за организацию обслуживания пожарной сигнализации является ведущий инженер по пожарной безопасности (контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

9.2. Суммы арендной платы, вносимые Арендатором в счет погашения арендной платы по Договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе в следующей очередности:

1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;

2) на уплату неустойки;

3) на погашение задолженности.

9.3. Приложения к Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых помещений не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

9.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

9.6. Стороны считаются уведомленными, если обращения направлены по юридическому или фактическому адресам Сторон, указанным в Договоре.

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

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находятся у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (Управление Росреестра по Свердловской области).

9.9. К настоящему Договору прилагается:

Приложение № 1 – Акт приема-передачи нежилых помещений.

Приложение № 2 – Описание объекта недвижимого имущества, передаваемого по договору.

**10. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**ГА ПОУ КСО «СХУ им. И.Д. Шадра»Наименование организации:Министерство финансов Свердловской области (ГА ПОУ КСО «Свердловское художественное училище им. И.Д. Шадра»)ИНН/КПП 6661039671/667101001Банк получателя: Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г.ЕкатеринбургКазначейский счет организации: 03224643650000006200БИК: 016577551к/с Минфина: 40102810645370000054Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В. Кисляковский/м.п. | **Арендатор:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**м.п. |

Приложение № 1

к Договору аренды

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_

АКТ

приема-передачи нежилых помещений

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Мы нижеподписавшиеся, в связи с заключением Договора аренды №\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ г., составили настоящий акт о нижеследующем:

Комиссия ГА ПОУ КСО «СХУ им. И.Д. Шадра» в составе:

передала, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принял нежилые помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № помещений по плану | Площадь, месторасположение | Техническое состояние |
| Пол, стены, потолок | Двери, окна | Отопительные приборы | Электрооборудование |
| 42 | 2 кв.м.,здания (цоколь), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 68 | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |

Передал:

ГА ПОУ КСО «СХУ им. И.Д. Шадра»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Принял: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение № 2

К Договору аренды

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_

Описание объектов недвижимого имущества,
передаваемых по договору аренды

1. **Помещении № 42:**

- этаж, на котором расположены помещения: Цоколь

- общая площадь помещений: 2 кв. м.

- кадастровый номер здания: 66:41:0704037:2508 .

- адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 68

****

**Условные обозначения:**

--------- **-** объект аренды

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя: директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. КисляковскийМ.П. | От Арендатора:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. |