

ДОГОВОР №1

аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью
(казной) Абазинского муниципального района

10.08.2022г.

а.Инжич-Чукун

Администрация Абазинского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице Главы администрации Р.М.Кужева, действующего на основании положения и директор ООО «Эдельвейс» Д.М.Хачирова, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующий на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование *часть нежилого помещения площадью 10 кв.м., находящегося на 1 этаже здания Дома культуры а. Инжич-Чукун площадью 1560 кв.м., расположенного по адресу: а. Инжич-Чукун, ул. Ленина, 1 (далее по тексту – объект недвижимости).*

1.2. Объект недвижимости предоставляется в аренду для использования под аптеку.

1.3. Настоящий договор действует до 31.07.2023г.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору объект недвижимости в пятидневный срок с даты подписания настоящего договора по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении необходимых последствий.

2.1.4. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения объекта недвижимости в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке объекта недвижимости на капитальный ремонт.

2.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, связанным с условиями настоящего договора, а также возможности передачи объекта недвижимости в субаренду.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать помещения исключительно по назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего договора.

2.2.2. В течение пяти дней с даты заключения настоящего договора заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг, которыми он пользуется.

2.2.3. Обеспечивать нормальное функционирование, техническое состояние и сохранность инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети.

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов санитарно-эпидемиологического надзора, а также правила и нормы, установленные для вида(ов) деятельности, осуществляемых Арендатором.

2.2.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.6. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировку, переоборудование, реконструкцию объекта недвижимости, вызываемых его потребностями, без письменного разрешения Арендодателя. (В случае выявления Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок и прокладок сетей, искажающих первоначальный вид объекта недвижимости, таковые подлежат ликвидации Арендатором, а объект недвижимости должен быть приведен в прежний вид за счет собственных средств Арендатора в срок, определенный Арендодателем).

2.2.8. Своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт объекта недвижимости, инженерно-технических коммуникаций, принимать участие в ремонте фасада здания, благоустройстве окружающей здание территории.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может быть какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договор залога, субаренды, внесение права на аренду или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и другие), без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. Ежеквартально, не позднее 15 числа оплачиваемого квартала, представлять Арендодателю копию документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

2.2.11. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемый объект недвижимости в случаях проведения проверок соблюдения Арендатором условий настоящего договора, а также представлять все запрашиваемые ими документы, касающиеся использования объекта недвижимости.

2.2.12. Письменно сообщить Арендодателю, но не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении объекта недвижимости как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и в связи с его досрочным расторжением, и передать объект недвижимости по акту приема-передачи Арендодателю в трехдневный срок по истечении срока действия настоящего

договора или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего договора.

2.2.13. Освободить объект недвижимости в связи с его аварийным состоянием, постановкой на капитальный ремонт или сносом по градостроительным основаниям в сроки, установленные уполномоченными органами.

3. Порядок возврата объекта недвижимости арендодателю

3.1. Возврат объекта недвижимости от Арендатора Арендодателю осуществляется комиссией, образуемой Арендодателем, в состав которой входят представители Арендодателя и Арендатора.

3.2. Арендатор обязан подготовить объект недвижимости для передачи Арендодателю на следующий день после окончания срока действия настоящего договора или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего договора.

3.3. Объект недвижимости считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи, освобождения помещений и передачи представителю Арендодателя ключей от объекта недвижимости.

3.4. Объект недвижимости должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору на дату подписания настоящего договора с учетом нормального износа. В случае, если Арендатором были произведены неотделимые от объекта недвижимости улучшения, перепланировка или реконструкция в соответствии с пунктом 2.2.7 настоящего договора, они также должны быть переданы Арендодателю одновременно с передачей объекта недвижимости.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью.

4. Платежи и расчеты

4.1. В соответствии с оценкой независимого эксперта ежемесячная арендная плата за пользование Арендатором объектом недвижимого имущества составляет 1510,0 Одна тысяча пятьсот десять рублей, 0 копеек с учетом НДС.

4.2. *Арендатор обязан перечислить арендную плату по следующим реквизитам: УФК по Карачаево-Черкесской Республике (Администрация Абазинского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, ИНН: 0917010480 КПП 091801001 ОКТМО 91601415 р/сч 03231643916010007900 отделение - НБ Карачаево-Черкесская Республика Банка России БИК 019133001 л/сч 03793006150 Код (КБК) 500 111 050 3505 0000 120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений)».*

4.3. Арендная плата производится за каждый квартал вперед до 10 числа оплачиваемого квартала.

4.4. В случае если законодательством Абазинского муниципального района будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный пунктами 4.2. и 4.3. настоящего договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору, при этом Арендодатель обязан письменно уведомить об изменениях в законодательстве в этой части.

4.5. В случае изменений в нормативных правовых актах в части порядка расчета арендной платы, арендная плата, установленная пунктом 4.1. настоящего договора, подлежит перерасчету, а настоящий договор изменению путем подписания дополнительного соглашения к нему, при этом арендная плата не может быть изменена чаще, чем один раз в год.

4.6. Арендатор оплачивает налог на добавленную стоимость в порядке, определенном действующим законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты арендной платы в срок, установленный пунктом 4.3. настоящего договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере, равном одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, за каждый день просрочки, которые подлежат перечислению в республиканский бюджет Абазинского муниципального района.

5.3. В случае, если объект недвижимости приходит в состояние, не пригодное для использования, в том числе в случае его полного уничтожения, по вине Арендатора, он обязуется восстановить объект недвижимости за счет собственных средств или возместить Арендодателю стоимость работ, которые он должен произвести для восстановления объекта недвижимости в состоянии, в котором он находился на момент передачи его Арендатору. В данном случае Арендатор также обязан возместить убытки, связанные с неиспользованием объекта недвижимости в размере арендной платы за весь период восстановления объекта недвижимости в республиканский бюджет Абазинского муниципального района.

5.4. В случае, если состояние объекта недвижимости на момент его возврата Арендодателю хуже, чем оно было на момент передачи Арендатору, с учетом нормального износа, Арендатор обязан возместить причиненный ущерб в районный бюджет Абазинского муниципального района. Размер ущерба определяется Арендодателем с привлечением специализированных организаций.

5.5. В случае, если Арендатор не возвратил Арендодателю объект недвижимости в сроки, определенные настоящим договором, он обязан оплатить арендную плату за время просрочки в размере, указанном в пункте 4.1. настоящего договора. На данный период действуют все условия, предусмотренные настоящим договором, а сам договор не считается продленным на неопределенный срок.

6. Субаренда

6.1. Арендатор не вправе передавать арендуемый по настоящему договору объект недвижимости в субаренду.

7. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

7.1. Все вносимые сторонами предложения о внесении изменений в настоящий договор, а также предложение о досрочном расторжении договора рассматриваются сторонами в десятидневный срок с даты направления стороне предложения, при достижении согласия изменения в договор или его расторжение оформляются письменным дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами.

7.2. В случае нецелевого использования объекта недвижимости, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, или передачи объекта недвижимости в субаренду без согласования Арендодателя договор считается расторгнутым в одностороннем порядке после письменного уведомления Арендатора Арендодателем.

7.3. В случае ликвидации Арендодателя или Арендатора, являющегося юридическим лицом, он считается прекратившим свое действие с даты исключения ликвидированного юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц.

7.4. В случае реорганизации Арендодателя и(или) Арендатора, являющегося юридическим лицом, договор подлежит перезаключению между лицами, являющимися правопреемниками.

7.5. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению в случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 2.2.3., 2.2.4., 2.2.7.-2.2.9., 4.2., 4.3. в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Досрочное расторжение и прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы и пени за ее просрочку, если она имела место.

8. Прочие условия

8.1. В случае принятия уполномоченным органом Российской Федерации или Абазинского муниципального района решения, в соответствии с которым исполнение настоящего договора станет невозможным, он считается прекратившим свое действие, а Арендатор обязан освободить объект недвижимости в срок, указанный в письменном уведомлении Арендодателя.

8.2. В случае изменения формы собственности на объект недвижимости, договор подлежит переоформлению с новым собственником в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части арендуемого объекта без письменного согласования Арендодателя.




8.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Абазинского муниципального района.

8.5. Споры, возникающие из настоящего договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов каждая из сторон обязана письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях в пятидневный срок с даты принятия соответствующих изменений.

8.7. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
<p>Администрация Абазинского муниципального района, 369416, КЧР, Абазинский р-н, а Инжич-Чукун, ул. Ленина 1</p> <p>Глава администрации Абазинского муниципального района  Р.М.Кужев</p> 	<p>ООО «Эдельвейс» 369226, КЧР, Карачаевский К.О. п. Малокуртанный, ул.Советская 4</p> <p>Директор ООО «Эдельвейс»  Д.М.Хачирова</p> 