Глава городского
округа Рефтинский

_____Н.Б. Мельчакова

Приложение 5 к Документации об аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды муниципального имущества

в администрацию городского округа Рефтинский

от _____
_____
_____

Ф.И.О. физического лица или Ф.И.О. директора (или представителя организации)

_____
_____
_____
_____

_____
_____
(название организации)

ПРОЕКТ

ДОГОВОР № _____
аренды муниципального имущества
городского округа Рефтинский

Пгт Рефтинский «___» _____ 2026 года

Городской округ Рефтинский, именуемый далее **«Арендодатель»**, в лице _____, действующей на основании_____, с одной стороны и победитель аукциона по продаже права на заключение договора аренды объекта недвижимости _____ именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции (со ст. 17.1), Приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» заключили договор аренды (далее-договор) о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1 **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду здание (объект бытового обслуживания – баню), общая площадь 383 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер 66:69:0101001:8521, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 66:69:0101001:570, адрес: Российская Федерация, Свердловская область, г.о. Рефтинский, пгт. Рефтинский, ул. Гагарина, здание 31. **Ограничение прав и обременение объекта** - на объект аренды наложены обеспечительные меры в виде запрещения регистрации:

от 09.02.2023 года № 66:69:0101001:8521-66/109/2023-3, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – до снятия запрета;

от 05.12.2025 года № 66:69:0101001:8521-66/108/2025-12, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не установлен;

от 05.12.2025 года № 66:69:0101001:8521-66/108/2025-13, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не установлен;

от 07.10.2026 года № 66:69:0101001:8521-66/108/2026-14, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не установлен.

1.2. Имущество передаётся в аренду для использования в соответствии с целевым назначением – банные услуги для населения. Основные услуги: посещение парной и помывочной, предоставление банных принадлежностей; банное сопровождение: услуги банщика.

1.3. Договор заключен сроком на 3 года с момента подписания акта приема-передачи здания, указанного в подпункте 1.1.

1.4. Арендуемое здание, передается во временное владение и пользование, что не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Неотделимые улучшения арендуемого здания производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока действия договора аренды.

1.6. По окончании договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю здание в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа и всех произведенных улучшений здания, не отделимых без вреда для здания.

1.7. Если состояние возвращаемого здания по окончании договора, хуже предусмотренного п. 1.6., то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Свердловской области.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. **Арендодатель** имеет право контролировать сохранность и целевое использование сданного в аренду имущества.

2.2. **Арендодатель** имеет право на досрочное расторжение договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

1) при использовании **Арендатором** арендованного имущества в целом или его части не по назначению и не в соответствии с договором аренды;

2) при выявлении действий **Арендатора,** приведших к ухудшению состояния имущества;

3) при невнесении **Арендатором** арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного в п. 4.2. настоящего договора.

4) **Арендатор** не производит ремонт, определенный договором аренды.

5) Нарушения условий настоящего договора.

2.3. **Арендодатель** обязан осуществить незамедлительные меры к приему имущества по акту приема-передачи в случае окончания договора или его досрочного расторжения.

2.4. **Арендодатель** обязан в 5 – дневный срок после подписания данного договора предоставить, указанное в договоре имущество, **Арендатору** в соответствии с актом приема-передачи.

2.5. Акт приема-передачи прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. **Арендатор** имеет право потребовать от **Арендодателя** надлежащего выполнения принятых на себя обязанностей по настоящему договору.

3.2. Беспрепятственно пользоваться предоставленным ему в аренду зданием.

3.3. **Арендатор** обязан использовать предоставленное здание исключительно в целях, предусмотренных п. 1.2. настоящего договора.

3.4. Не производить реконструкцию и перепланировку без согласования с **Арендодателем**.

3.5. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений.

3.6. Своевременно, согласно технических норм, производить за свой счет, текущий ремонт здания.

3.7. Содержать арендуемое здание в исправности и надлежащем санитарном состоянии. Выделять для этих целей необходимые лимиты, фонды, ассигнования. Аналогичные требования предъявляются к содержанию прилегающей территории

3.8. Арендатор не вправе сдавать в залог, в субаренду, или иным образом передавать арендованное здание полностью или частично третьим лицам.

3.9. В случае аварий, происшедших по вине **Арендатора**, своевременно и безоговорочно принимать меры по устранению их последствий.

3.10. В случае форс–мажорных обстоятельств **Арендатор** обязан известить **Арендодателя** в течение 10 дней со дня наступления форс–мажорных обстоятельств в письменной форме с предоставлением доказательств.

3.11. В сроки не позднее последнего числа текущего месяца, за который вносится оплата, перечислять арендную плату по реквизитам указанным в п. 4.2. настоящего Договора.

3.12. При досрочном расторжении или окончания срока действия договора аренды, при намерении вновь заключить договор, обязан за два месяца письменно уведомить **Арендодателя**.

3.13. Арендатор самостоятельно заключает договоры на обслуживание арендуемого имущества (тепло, вода, энергия и др.) и оплачивает коммунальные платежи.

3.14. По окончании срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения в срок не более 7 дней возвратить арендованное здание **Арендодателю** в состоянии, соответствующем их амортизационному сроку службы. Передача здания **Арендодателю** производится по акту приёма-передачи.

3.15. **Арендатор** обязан:

3.15.1. обеспечить предоставление услуг на льготных условиях по льготной цене для следующих категорий граждан: пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи, участники специальной военной операции. Порядок применения льгот, перечень документов, сроки оформления устанавливается **Арендатором** по письменному согласованию с **Арендодателем**;

3.15.2. Предоставлять ответы на запросы Арендодателя в течении 3 (трех) дней;

3.15.3. Оказывать банные услуги в соответствии с графиком, утвержденным постановлением главы городского округа Рефтинский от 31.03.2026 года № 203 «Об изъятии объекта недвижимого имущества из муниципальной казны городского округа Рефтинский и передаче его в оперативное управление Муниципальному казенному учреждению «Управление заказчика» городского округа Рефтинский», иной график согласовывать с Арендодателем.

4. Арендная плата

4.1. Годовая арендная плата составляет _____ рублей, установлена по результатам аукциона (протокол № _____ от _____ 2026 года заседания комиссии по подведению итогов аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимости

4.2. Арендная плата вносится «Арендатором» ежемесячно отдельными платежными поручениями (с указанием в назначении платежа даты и Договора аренды) на счет администрации городского округа Рефтинский арендную плату в размере XXXXXXX руб. (без НДС) не позднее последнего числа текущего месяца. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет получателя платежа УФК по Свердловской области (администрация городского округа Рефтинский) БИК 016577551, к/с 40102810645370000054, р/с 03100643000000016200, КБК 90111105074040003120, ОКТМО 65763000.

4.3. Сумма арендной платы не включает в себя плату за электроэнергию и другие коммунальные услуги, которые оплачиваются в соответствии с фактическими счетами организаций, предоставляющих данные услуги.

4.4 Исчисление и перечисление НДС в бюджет осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неоплаченной в срок части цены Договора.

5.3. В случае передачи **Арендатором** права аренды в залог, в качестве паевого взноса, в качестве вклада в уставный капитал, либо передачи здания в субаренду, без письменного разрешения **Арендодателя, Арендатор** уплачивает **Арендодателю** штраф в трехкратном размере установленной годовой арендной платы при одновременном расторжении Договора.

5.4. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по договору.

7. Прочие условия

7.1. Здание, переданное в аренду, не может быть предметом залога, и на них не может быть обращено взыскание кредиторов **Арендатора.**

7.2 Реорганизация, а также перемена собственника арендованного здания не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.3. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации и иного вида прекращения деятельности **Арендатора**.

7.4. Изменения условий договора, оформляются дополнительным соглашением в месячный срок со дня получения одной из сторон предложения об изменении договора.

7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения, возникшие с _____.

8.2. Настоящий договор действует по _____.

8.3. При досрочном расторжении договора в одностороннем порядке по инициативе **Арендодателя** на основании пункта 2.2. настоящего договора, договор считается расторгнутым с момента получения **Арендатором** уведомления о досрочном расторжении договора.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у каждой из сторон.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора

9.1. Акт приема – передачи нежилого здания.

10. Юридические адреса сторон

Арендодатель **Арендатор**

Приложение № 1 к Договору
№ ___от «____»_____2026 г.

АКТ
приема – передачи нежилого здания

пгт Рефтинский «____»_____2026 г.

Городской округ Рефтинский, именуемый далее **«Арендодатель»**, в лице _____, действующей на основании_____, с одной стороны и победитель аукциона по продаже права на заключение договора аренды здания (объекта бытового обслуживания – бани) _____именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, заключили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а **Арендатор** принимает в аренду здание (объект бытового обслуживания – баню), общая площадь 383 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер 66:69:0101001:8521, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 66:69:0101001:570, адрес: Российская Федерация, Свердловская область, г.о. Рефтинский, пгт. Рефтинский, ул. Гагарина, здание 31. **Ограничение прав и обременение объекта** - на объект аренды наложены обеспечительные меры в виде запрещения регистрации:

от 09.02.2023 года № 66:69:0101001:8521-66/109/2023-3, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – до снятия запрета;

от 05.12.2025 года № 66:69:0101001:8521-66/108/2025-12, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не установлен;

от 05.12.2025 года № 66:69:0101001:8521-66/108/2025-13, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не установлен;

от 07.10.2026 года № 66:69:0101001:8521-66/108/2026-14, срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не установлен.

Имущество передаётся в аренду для использования под объект бытового обслуживания – баню, соответствует техническим условиям. В момент передачи здание находится в удовлетворительном состоянии, ремонт и доделка не требуются.

Взаимных претензий у сторон не имеется.

Сдал
Арендодатель

Принял
Арендатор