

Договор аренды

Баймакский р-н РБ, с. Татлыбаево

" 23 " августа 2022 года

Администрация сельского поселения Татлыбаевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – Арендодатель), в лице главы сельского поселения Р.А. Идрисова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и субъект малого предпринимательства – ИП Юлдашбаева Флюза Ураловна, 19.09.1978 г.р., место рождения: д. Назарово Баймакского района Респ. Башкортостан, паспорт 80 05 871441 выдан Баймакским ГРОВД Респ. Башкортостан 07.12.2005, код подразделения 022-027, ИНН 025404673229, СНИЛС 020-406-23177, место жительства: РБ, Баймакский район, д. Абдрахманово, ул. Молодежная, д. 48, кв. 2 (далее – Арендатор) с другой стороны, вместе именуемые Стороны, по итогам открытого аукциона извещение №070722/5467329/01 от 07.07.2022 г., в соответствии со ст.18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", на основании протокола аукционной комиссии рассмотрение заявок от 08.08.2022 года, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого имущества – нежилое помещение с кадастровым номером 02:06:040701:389, расположенное по адресу: РБ, Баймакский район, д. Абдрахманово, ул. С.Юлаева, д. 17а, пом. 1, общей площадью 44,7 кв.м. (далее – «Имущество»).

1.2. Целевое назначение: деятельность в сфере оказания услуг, офисное, торговое, осуществление иной деятельности, не запрещенной законодательством Российской Федерации (свободное назначение).

1.3. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целевым назначением, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, если они были оговорены при заключении настоящего Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества и проверки его исправности при заключении настоящего Договора и передачи Имущества в аренду.

1.4. Имущество находится в муниципальной собственности сельского поселения Татлыбаевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет и действует с 23.08.2022 г. по 23.08.2027 г.

3. Обязанности и права Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора, предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

3.1.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах, и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора, принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. В течение десяти дней после вступления в силу настоящего Договора заключить с соответствующими организациями договоры на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг и нести соответствующие расходы.

3.2.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

3.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, в том числе принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания пропорционально площади арендуемых помещений.

Капитальный ремонт арендуемых помещений Арендатор может производить за счет собственных средств.

3.2.6. В срок не позднее трех рабочих дней извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устраниению нанесенного Имуществу ущерба.

3.2.7. Обеспечивать сохранность Имущества, его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание.

3.2.7.1. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект представителей Арендодателя, уполномоченных органов контроля для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

Обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

3.2.8. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества, а также их неотделимые улучшения без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за свой счет с письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Неотделимые улучшения Имущества, произведенные Арендатором за свой счет с письменного разрешения Арендодателя, являются собственностью Арендодателя.

3.2.9. Не распоряжаться как правом аренды, предоставленным Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а

также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным способом.

3.2.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имущества представителей Арендодателя для проведения в установленном законодательством порядке проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора.

3.2.11. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

3.2.12. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора обратиться к Арендодателю с соответствующим предложением не менее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения.

3.2.13. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном Договором.

3.2.14. Не производить переуступку прав пользования имуществом, передачу прав пользования имуществом в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем), передача в субаренду, за исключением предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Арендатором условий, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством и разделом 7 настоящего Договора.

3.3.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.4. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

3.4.2. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

3.4.3. После истечения срока договора, Арендатор имеет право на заключение договора на новый срок в порядке, предусмотренном действующим законодательством и при обязательном условии надлежащего исполнения Арендатором свои обязанностей по настоящему Договору.

4. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

4.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

4.3. Акт приема-передачи после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1550 рублей с учетом НДС 20% в размере 258,33 рублей.

Размер ежеквартальной арендной платы составляет 4650 рублей с учетом НДС 20% в размере 775 рублей.

Согласно п.3 статьи 161 Налогового Кодекса РФ, Арендатор признается налоговым агентом по налогу на добавленную стоимость и обязан исчислить расчетным методом и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

Размер ежемесячной арендной платы, подлежащей уплате в бюджет сельского поселения Татлыбаевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, составляет 1291,67 рублей без НДС.

Размер ежеквартальной арендной платы, подлежащей уплате в бюджет сельского поселения Татлыбаевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, составляет 3875,00 рублей без НДС.

Размер арендной платы за период 3 квартала с 22.08.2022 до 01.10.2022 г. составит 2038,36 рублей, в т.ч. НДС 20% - 339,73 рублей, зачислению в бюджет подлежит сумма в размере 1698,63 рублей.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором в бюджет сельского поселения Татлыбаевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и зачисляется на счет в Управлении Федерального казначейства по Республике Башкортостан без выставления Арендатору счета на оплату.

5.3. Арендная плата, указанная в пункте 5.1 настоящего Договора, устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельным платежным поручением.

5.4. Оплата по договору аренды производится безналичным платежом ежеквартально до 15 числа первого месяца, следующего за оплачиваемым кварталом: 15 января, 15 апреля, 15 июля, 15 октября по следующим реквизитам:

УФК по Республике Башкортостан (Администрация муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан)

Лс 04013105730

ИНН 0254009631 КПП 025401001

Банк: Отделение - НБ Республика Башкортостан Банка России//УФК по Республике Башкортостан г. Уфа

Наименование получателя платежа: УФК по Республике Башкортостан
(Администрация МР Баймакский район Республики Башкортостан)

БИК 018073401,

ЕКС 40102810045370000067

Казначейский счет 03100643000000010100

ОКТМО: 80606449

КБК 706 111 05075 10 0000 120

По соглашению сторон цена договора (цена лота) может быть изменена в сторону увеличения при условии наличия отчета об оценке стоимости арендной платы. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

5.5. Налоги, сборы и расходы Арендатора на оплату коммунальных,

эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

6. Ответственность Арендодателя и Арендатора

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы. Пени начисляют начиная со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

6.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон с соблюдением действующего законодательства, в т.ч. законодательства о защите конкуренции.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Не использует Объект, использует Объект с существенным нарушением условий договора или назначения Объекта, или передал в пользование другим лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя.

7.2.2. Систематически (два раза подряд и более в течение календарного года) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные Договором.

7.3.3. Нарушает условия п. 3.2.8, 3.2.9 Договора.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени.

7.2.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования.

7.3. Расторжение договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. Договора, осуществляется на основании решения Арендодателя после письменного направления Арендатору предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по решению Арендатора. В этом случае Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о расторжении Договора. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня получения Арендодателем уведомления.

7.5. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами и оформляются дополнительными соглашениями.

8. Порядок разрешения споров

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

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, в (Для субъектов предпринимательской деятельности - в Арбитражном суде Республики Башкортостан).

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

10. Прочие условия

10.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

10.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

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

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения: акт приема-передачи помещения

Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

Администрация сельского поселения
Татлыбаевский сельсовет
муниципального района Баймакский
район Республики Башкортостан

453656, Республика Башкортостан,
Баймакский район, с. Татлыбаево, ул.
Г. Татлыбаева, д. 48А



Глава сельского поселения

Р.А. Идрисов

Арендатор

ИП Юлдашбаева Флюза Ураловна

453656, Республика Башкортостан,
Баймакский район, д. Абдрахманово,
ул. Молодежная, д48, кв.2

ИП Юлдашбаева Ф.У.

Ф.У. Юлдашбаева

Юлдашбаева
Флюза
Ураловна

ИНН 025404673229

ОГРН 319028000047711

БАШКОРТОСТАН БАЙМАКСКИЙ РАЙОН

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

БАЙМАКСКИЙ РАЙОН

ПРЕДПРИЯТИЕ

ВАЙМАХ

РАЙОН

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ

ПРЕДПРИЯТИЕ

БАШКОРТОСТАН

БАЙМАКСКИЙ РАЙОН

АКТ
приема-передачи в аренду объекта недвижимости

Баймакский р-н, с.Татлыбаево

23.08.2022 г.

Во исполнение условий договора аренды недвижимого имущества от 22.08.2022, руководствуясь требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, мы нижеподписавшиеся:

Администрация сельского поселения Татлыбаевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – Арендодатель), в лице главы сельского поселения Р.А. Идрисова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и субъект малого предпринимательства-(далее – Арендатор) в лице ИП Юлдашбаева Флюза Ураловна, 19.09.1978 г.р., место рождения: д.Назарово Баймакского района Респ.Башкортостан, паспорт 8005 871441 выдан Баймакским ГРОВД Респ.Башкортостан 07.12.2005, код подразделения 022-027 с другой стороны, вместе именуемые Стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование следующее имущество:

нежилое помещение с кадастровым номером 02:06:040701:389, расположенное по адресу: РБ, Баймакский район, д. Абдрахманово, ул. С.Юлаева, д. 17а, пом. 1, общей площадью 44,7 кв.м.

Техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи характеризуется следующим:

Стены- деревянные, состояние удовлетворительное.

Полы -деревянные, состояние удовлетворительное.

Потолок-деревянные, состояние удовлетворительное.

Деревянные оконные блоки в удовлетворительном состоянии.

Электроснабжение- в удовлетворительном состоянии.

Общее техническое состояние объекта - **удовлетворительное**.

2. По настоящему акту «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял имущество в текущем состоянии, какое оно есть на день подписания настоящего акта.

3. «Арендатор» удовлетворен качественным состоянием имущества, установленным путем его визуального внутреннего осмотра и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы «Арендодатель».

Арендодатель

Администрация сельского поселения
Татлыбаевский сельсовет
муниципального района Баймакский
район Республики Башкортостан

453656, Республика Башкортостан,
Баймакский район, с. Татлыбаево, ул.
Г. Татлыбаева, д. 48А

Глава сельского поселения

Р.А. Идрисов



Арендатор

ИП Юлдашбаева Флюза Ураловна

453656, Республика Башкортостан
Баймакский район, д.Абдрахманово,
Ул.Молодежная,д.48,кв.2

ИП Юлдашбаева Ф.Л.

Юлдашбаева
Флюза Юлдашбаева

