**ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_\_\_**

по Лоту № 1

г. Полярные Зори «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Муниципальное образование город Полярные Зори с подведомственной территорией, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела имущественных отношений и муниципального контроля администрации г. Полярные Зори \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов от 15.08.2012 г. № 298, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе далее именуемые «Стороны», на основании постановления администрации г. Полярные Зори с подведомственной территорией от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_ «О предоставлении в аренду муниципального имущества», заключили настоящий договор о нижеследующем:

* 1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**
  2. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение II комн. № 11,12,13,14 площадью 26,50 кв.м. и вспомогательная площадь мест общего пользования 7,14 кв.м., расположенное на 1 этаже здания, по адресу: г. Полярные Зори, пр. Нивский, д. 13.

Инженерные сети: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация (в здании), (далее «Имущество»).

Цель использования помещения – салон красоты.

1.2. Срок аренды устанавливается на 5 лет, с момента заключения настоящего Договора.

1.3. Сдача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на нее.

1.4. За пределами исполнения обязательства по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом.

1.6. Имущество принадлежит арендодателю на праве собственности.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать во временное владение и пользование Имущество Арендатору, в соответствии с настоящим порядком, по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения Договора.

2.1.2. Производить контроль арендных платежей.

2.1.3. Обеспечивать подготовку дополнительных соглашений к настоящему Договору, перерасчет арендных платежей во всех случаях, предусмотренных настоящим Договором.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Принять от Арендодателя Имущество в течение 5 дней с момента заключения Договора.

2.2.2**. Заключить в 10-дневный срок с момента подписания Договора:**

**- договор на коммунальные услуги;**

**- договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) в соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об отходах производства и потребления»;**

**- договор на электроснабжение,**

**- договор на ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.**

Копии указанных договоров в течение трёх рабочих дней с момента их заключения предоставить арендодателю.

2.2.3. Вносить своевременно арендную плату, определенную настоящим Договором.

2.2.4. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. Договора и содержать его в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными правилами.

2.2.5. Обеспечивать представителям Арендодателя и технического персонала обслуживания электрических сетей беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу для осмотра, проверки и ремонта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором прилегающую к зданию территорию и мест общего пользования. 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 прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений. Принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания, инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

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

2.2.10. Обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых сетей, приборов и оборудования, а также выполнять все мероприятия по пожарной безопасности арендуемого имущества или его части. Обеспечение профилактического обслуживания и текущего ремонта инженерно-технических коммуникаций в арендуемом Имуществе производится Арендатором за счет своих средств.

2.2.11. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, немедленно принять меры к их устранению своими силами, за счет своих средств и сообщить об этом Арендодателю.

2.2.12. Если Имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 дней о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, и сдать Имущество Арендодателю по акту в исправном состоянии.

2.2.14. Если Арендатор не возвратил арендованное Имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

2.2.15. Не нарушать прав смежных землепользователей.

2.2.16. Не допускать действия, приводящих к ухудшению экологической обстановки на земельном участке и прилегающих к нему территориях.

2.2.17. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные перестройки и улучшения арендуемого Имущества, составляющие принадлежность имущества и неотделимые без вреда для конструкций имущества по акту приема-передачи Арендодателю.

2.2.18. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

2.2.19. В случае невыполнения п. 2.2.14. производить арендные платежи на условиях, установленных настоящим Договором до момента передачи арендованного Имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

2.2.20. Нести расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. **Плата за пользование арендуемым Имуществом:** Размер годовой арендной платы за Имущество определен по результатам проведения открытого аукциона по извещению от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Лот № 1 (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_) **и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц).**

Плата за пользование арендуемым Имуществом перечисляется Арендатором **ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца** на расчетный счет № 40101810040300017001 УФК по Мурманской области (Муниципальное казенное учреждение «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори л/с 04493200090) в Отделении по Мурманской области Северно-Западного главного управления Центрального банка Российской Федерации,БИК 044705001, ИНН 5117300559 / КПП 511701001, ОКТМО 47 719 000 Код бюджетной классификации (КБК): **917 111 050 740 40000 120** с обязательным указанием Арендатора, № договора, адреса и периода, за который перечисляется арендная плата.

*Штрафные санкции, пени перечисляются на КБК: 917 116 070 900 40000 140*

3.2. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 3.1 настоящего Договора сумму арендной платы.

3.3. Датой оплаты по договору считается дата поступления денежных средств на указанный в договоре код бюджетной классификации.

3.4 Размер арендной платы рассчитывается на основании муниципальных правовых актов и иных нормативных правовых актов, и определен в соответствии с результатами проведенного открытого аукциона в размере указанном в п. 3.1 настоящего Договора.

В случае изменения указанных нормативных правовых актов, Арендодатель в одностороннем порядке изменяет расчет арендной платы и направляет Арендатору корректирующий расчет арендной платы, утвержденный Арендодателем.

Арендатор обязан вносить арендную плату, согласно указанному корректирующему расчету арендной платы с даты определенной в вступивших в силу изменений и дополнений нормативных актов.

3.5. Размер арендной платы не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения в течение всего срока аренды.

3.6. Арендатор самостоятельно оплачивает юридическим и физическим лицам, предоставляющим услуги, связанные с текущей эксплуатацией и содержанием арендуемого Имущества.

**4. Ответственность сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. В случае несвоевременной уплаты Арендатором платежей в сроки, установленные пунктом 3.1 настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,05 % с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, вплоть до полного погашения задолженности по арендной плате, которые перечисляются Арендатором на счет, указанный в п. 3.1. настоящего Договора.

4.3. **В случае неуплаты платежей (более двух раз подряд)** в течение срока действия Договора Арендатор обязан заплатить **штраф, в размере месячной арендной платы** в местный бюджет на счет, указанный в п.3.1. Договора на код штрафных санкций.

4.4. Если Имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемого имущества, Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату в порядке, указанном пунктом 3.1. Договора с момента обнаружения факта непригодности Имущества и до истечения установленного срока действия Договора, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Если состояние возвращаемого Имущества по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб.

Ущерб определяется в соответствии с действующим законодательством РФ комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

4.6. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок и (или) не возвратил арендуемое Имущество, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном пунктом 3.1. с учетом пункта 3.4. настоящего Договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

4.7. В случае нецелевого использования арендуемого Имущества или передачи их Арендатором в субаренду Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в п. 3.1. настоящего Договора, штраф в размере 1/4 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

4.8. Арендатор в случае нарушения пункта 2.2.2 настоящего договора обязан уплатить штраф в размере 3000 рублей (КБК штрафных санкций).

4.9. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и**

**продления Договора**

5.1. При исполнении настоящего Договора изменение его условий, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Изменение размера арендной платы в порядке, установленном пунктом 3.4 настоящего Договора, оформляется уведомлением.

5.3. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

а) Арендатор не заключилдоговор на коммунальные услуги; договор на ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома; договор на оказание услуг по обращению с ТКО; договор на электроснабжение, в срок указанный в пункте 2.2.2;

б) при использовании имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;

в) при ухудшении Арендатором состояния имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

г) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату;

д) при сдаче Имущества в субаренду;

е) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора, в течение двух месяцев;

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.5 Арендодатель после окончания срока действия Договора имеет право прекратить давать Арендатору доступ в помещение и (или) помещения, занимаемые им по Договору, даже при наличии в помещении и (или) помещениях имущества Арендатора.

5.6. По требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут в случае ликвидации или реорганизации Сторон, утраты статуса индивидуального предпринимателя.

5.7. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по настоящему Договору, по окончании срока действия настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

5.8. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее чем, за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора. Невыполнение этого условия является основанием для отказа в заключении договора аренды на новый срок.

**6. ИНЫЕ условия**

**6.1. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемого Имущества без согласия Арендодателя.**

6.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области), имеющих одинаковую юридическую силу.

**7. Дополнительные условия**

7.1. Арендатор вправе производить капитальный ремонт арендованного помещения, указанного в п. 1.1. Договора, (далее – Помещение) по согласованию в письменной форме с Арендодателем в счет арендной платы.

7.2. Для получения согласия на проведение капитального ремонта Помещения, Арендатор направляет Арендодателю следующие документы:

1. Заявление о согласовании проведения капитального ремонта Помещения, с указанием перечня предполагаемых к выполнению работ, стоимости капитального ремонта, срока проведения капитального ремонта.
2. Смета стоимости капитального ремонта.

7.3. Арендодатель вправе запросить дополнительные документы, сведения, информацию, к документам указанным в. 7.2. настоящего Соглашения, при этом срок рассмотрения документов, предусмотренный в п. 7.4. настоящего Соглашения, не продлевается.

7.4. Арендодатель в срок не более 30 рабочих дней с момента поступления документов, указанных в п.п. 7.2. и 7.3. принимает решение:

1. О даче согласия на проведение Арендатором капитального ремонта Помещения в счет арендной платы, в котором указываются согласованный перечень работ по капитальному ремонту, сроки выполнения капитального ремонта, стоимость капитального ремонта.
2. Об отказе в согласовании проведения Арендатором капитального ремонта Помещения в счет арендной платы,

и направляет его Арендатору.

7.5. Арендатор после получения решения о согласии на проведение капитального ремонта Помещения, вправе приступить к проведению капитального ремонта Помещения.

При этом Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о начале капитального ремонта Помещения с приложением копии договора на проведение капитального ремонта Помещения в случае проведения капитального ремонта иной организацией.

7.6. Арендатор обязан завершить капитальный ремонт Помещения в срок согласованный с Арендатором.

7.7. Арендодатель вправе:

1). Проверять ход и качество капитального ремонта Помещения.

2). Запрещать работы при применении технологий, материалов, конструкций, не обеспечивающих установленный уровень качества, невыполнении согласованного объема работ, несоответствии выполненных (выполняемых) работ требованиям СНиП, технических регламентов. Запрет отдается Арендодателем в письменном виде Арендатору. Запрет являются правовым документом и должен регистрироваться и храниться у Арендатора на протяжении срока действия настоящего Договора.

3). Производить любые измерения, отборы образцов материалов и изделий для контроля качества работ.

7.8. Арендатор при получении запрета, указанного в п.п. 2) п. 7.7 настоящего Соглашения, обязан немедленно прекратить проведение капитального ремонта Помещения.

7.9. Капитальный ремонт Помещения может быть возобновлен Арендатором только после устранения причин, послуживших основанием вынесению Арендодателем запрета на проведение капитального ремонта Помещения и письменно разрешения Арендодателя на возобновление капитального ремонта Помещения.

7.10. Приемка выполненных работ капитального ремонта Помещения проводится комиссионно с участием представителя Арендодателя с составлением акта приемки работ (далее – Акт) по одному экземпляру для каждого участника приемки работ.

Представитель Арендодателя вправе подписать Акт, либо, в случае выявления ненадлежащего исполнения работ отказать в подписании такого Акта. В этом случае считается, что работы по капитальному ремонту Помещения не приняты.

7.11. В случае не принятия работ по капитальному ремонту Помещения, предусмотренном п. 7.10. настоящего Соглашения, Арендодатель направляет Арендатору акт устранения недостатков, выявленных при приемке работ по капитальному ремонту Помещения.

7.12. Арендатор обязан за свой счет и в оговоренные с Арендодателем сроки устранить недостатки, указанные в акте, предусмотренном п. 7.11, настоящего Соглашения.

7.13. После исполнения Арендатором п. 7.12., настоящего Соглашения, Стороны проводят приему выполненных работ капитального ремонта Помещения в порядке, предусмотренном п. 7.10. настоящего Соглашения.

7.14. Арендатор после приемки выполненных работ капитального ремонта Помещения направляет Арендодателю подлинные или заверенные надлежащим образом копии справок о стоимости выполненных работ и затрат и акта о приемке выполненных работ, платежные документы об оплате работ, услуг, (товаров) по капитальному ремонту Помещения, в случае если такие документы не представлялись Арендодателю ранее.

7.15. Арендодатель после проверки документов, указанных в п. 7.14 принимает мотивированное решение:

1). О включении затрат на проведение капитального ремонта Помещения в счет арендной платы.

2) О частичном включении затрат на проведение капитального ремонта Помещения в счет арендной платы.

3) Об отказе включении затрат на проведение капитального ремонта Помещения в счет арендной платы

и направляет его Арендатору.

7.16. Право Арендатора на зачет произведенных затрат на проведение капитального ремонта Помещения наступает с момента принятия решения, предусмотренного п.п. 1) и 2) п. 7.15. настоящего Соглашения.

7.17. Результаты проведения капитального ремонта Помещения становятся собственностью Арендодателя и неотделимыми частями Помещения с момента принятия решения, предусмотренного п.п. 1) и 2) п. 7.15. настоящего Соглашения.

7.18. Арендатор до принятия решения, предусмотренного п.п. 1) и 2) п. 7.15. настоящего Соглашения, обязан производить арендные платежи в порядке, установленном Договором.

7.19. В случае, если затраты или часть согласованных затраты на проведение капитального ремонта Помещения выходит за сроки действия Договора или при досрочном расторжении Договора, то затраты или не возмещенная часть затрат Арендатора Арендодателем не возмещается, а Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возместить указанные затраты, иным способом, не предусмотренным настоящим Соглашением».

7.20. При изменении наименования, банковских реквизитов, местонахождения или реорганизации одной из Сторон соответствующая Сторона обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

**8. Приложения к договору.**

8.1. Акт приема-передачи Имущества (приложение № 1);

8.2. План из технического паспорта (приложение № 2).

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори

Почтовый адрес: 184230, г. Полярные Зори, ул. Сивко, д. 3

Юридический адрес: 184230, г. Полярные Зори, ул. Сивко, д. 3

ИНН/КПП 5117300559/511701001

ОГРН 1135102000076

Тел. 8(81532)7-22-59

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

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

Начальник отдела имущественных

отношений и муниципального контроля

администрации г. Полярные Зори

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

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

МП МП

Приложение №1

***к договору аренды***

# АКТ

# Приема – передачи недвижимого имущества

# к договору аренды от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г №\_\_\_\_

Муниципальное образование город Полярные Зори с подведомственной территорией, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела имущественных отношений и муниципального контроля администрации г. Полярные Зори \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, передает «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает муниципальное имущество – нежилое помещение II комн. № 11,12,13,14 площадью 26,50 кв.м. и вспомогательная площадь мест общего пользования 7,14 кв.м., расположенное на 1 этаже здания, по адресу: г. Полярные Зори, пр. Нивский, д. 13.

Объект принимается в следующем техническом состоянии:

* Система отопления: удовлетворительно
* Система водоснабжения и канализации: удовлетворительно
* Фасад: удовлетворительно
* Внутренняя отделка: удовлетворительно

Арендатор ознакомлен с количественными и качественными характеристиками, наземными сооружениями и объектами и принял указанный объект на условиях долгосрочной аренды.

ПЕРЕДАЛ: ПРИНЯЛ:

Начальник отдела имущественных

отношений и муниципального контроля

администрации г. Полярные Зори

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

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

МП МП

Приложение № 2

* 1. ***к договору аренды***

**План из технического паспорта**

