**ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_\_\_**

по Лоту № 1

г. Полярные Зори «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 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**

1.1.Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, площадью 33,7 кв.м., расположенное по Мурманская область, городской округ город Полярные Зори, город Полярные Зори, улица Сивко, дом 3, помещение II, комната 4, 2 этаж, кадастровый № 51:28:0060001:646, (далее «Имущество»).

Инженерные сети: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация (в здании).

Функциональное назначение помещения – для помещений, используемых под размещение:

- нотариальных и адвокатских контор, юридических консультации или их офисов;

- аудиторских и консалтинговых организаций или их офисов;

- проектных и рекламных организаций или их офисов;

- риэлтерских организаций, осуществляющих куплю продажу недвижимости или их офисов;

- туристических организаций или их офисов;

- предприятий связи или их офисов;

- касс продажи транспортных билетов пассажирам или их офисов;

- организаций оптовой и розничной торговли;

- организаций, оказывающих услуги по перевозке пассажиров таксомоторными средствами передвижения;

- строительных и ремонтных организаций;

- парикмахерских и косметических салонов;

- организаций, осуществляющих изготовление и ремонт ювелирных изделий;

- организаций, оказывающих полиграфические услуги;

- офисов коммерческих организаций, индивидуальных предпринимателей;

- аптек, аптечных киосков, оптик;

- организаций, оказывающих учебно-методические услуги;

- организаций, оказывающих бытовые услуги (ремонт радио-, телеаппаратуры, бытовой и компьютерной техники, ремонт обуви, мебели, прачечная, химчистка, пошив и ремонт одежды, ателье и т.п.).

Одновременно с передачей Имущества передается право пользования земельным участком с кадастровым номером 51:28:0060001:71 общей площадью 3451 кв.м. пропорционально размерам Имущества и необходимым для его использования и свободного доступа к нему.

1.2. Срок аренды устанавливается на 5 лет, с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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.

**2.1. 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 возмещение расходов по оплате коммунальных услуг с МКУ «Управление городским хозяйством»;**

**- договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) в соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об отходах производства и потребления»;**

**- договор на электроснабжение или договор на возмещение затрат на электроснабжение с МКУ «Управление городским хозяйством»**

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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Лот № 1 (протокол № \_\_\_) **и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц).**

Плата за пользование арендуемым Имуществом перечисляется Арендатором **ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца** на расчетный счет № **031 006 430 00000 01 4900** УФК по Мурманской области (Муниципальное казенное учреждение «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори л/с **04493Q36210**) в Отделении по Мурманской области Северно-Западного главного управления Центрального банка Российской Федерации,БИК 014705901, ИНН 5117300559 / КПП 511701001/ ОГРН 1135102000076, ОКТМО 47528000, Кор счет **40102810745370000041**, Код бюджетной классификации (КБК): **917111050741 40000120** с обязательным указанием Арендатора, № договора, адреса и периода, за который перечисляется арендная плата.

*Штрафные санкции, пени перечисляются на КБК: 91711607090140000140*

3.1.1 Арендная плата за пользование земельным участком перечисляется Арендатором **ежеквартально равными долями до 01 – го числа последнего месяца текущего квартала** в соответствии с расчетом арендной платы (приложение № 2) по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Мурманской области (Муниципальное казенное учреждение «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори л/с **04493Q36210**) ) в Отделении по Мурманской области Северно-Западного главного управления Центрального банка Российской Федерации,БИК 014705901, ИНН 5117300559 / КПП 511701001/ ОГРН 1135102000076, ОКТМО 47528000, Кор счет **40102810745370000041**, Код бюджетной классификации (КБК): **91711105024140000120** с обязательным указанием Арендатора, № договора, адреса имущества и периода, за который перечисляется арендная плата;

*Штрафные санкции перечисляются на КБК 91711607090140000140.*

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. Размер арендной платы за земельный участок под объектом аренды устанавливается в соответствии с расчетом арендной платы указанном в приложении № 2 к настоящему Договору.

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 без письменного согласия Арендодателя 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 заключил договор на возмещение расходов по оплате коммунальных услуг, договор на вывоз мусора или на пользование свалкой, 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 без письменного разрешения Арендодателя;

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 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

**7. Приложения к договору.**

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

8.2. Расчет арендной платы (приложение № 2);

8.3. План и экспликация из технического паспорта (приложение № 3).

**8. 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 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, площадью 33,7 кв.м., расположенное по Мурманская область, городской округ город Полярные Зори, город Полярные Зори, улица Сивко, дом 3, помещение II, комната 4, 2 этаж, кадастровый № 51:28:0060001:646.

Объект принимается в следующем техническом состоянии:

* Система отопления в здании: удовлетворительно
* Система водоснабжения и канализации в здании: удовлетворительно
* Фасад: удовлетворительно
* Кровля: удовлетворительно
* Внутренняя отделка: удовлетворительно

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

Одновременно с передачей Имущества Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок пропорционально размерам Имущества и необходимым для его использования и свободного доступа к нему с кадастровым номером 51:28:0060001:71 общей площадью 3451 кв.м.

ПЕРЕДАЛ: ПРИНЯЛ:

Начальник отдела имущественных

отношений и муниципального контроля

администрации г. Полярные Зори

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

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

МП МП

Приложение № 2

## к договору аренды

**РАЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**Размер годовой арендной платы** за Имущество определен по результатам проведения открытого аукциона по извещению \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Лот № \_\_ (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_) и составляет **\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц).**

**Расчет арендной платы за земельный участок под помещениями**



**Арендная плата за земельный участок под объектом аренды рассчитана в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:**

*- Постановлением администрации г. Полярные Зори с подведомственной территорией № 467 от 19.05.2011 года «Об утверждении Порядка расчета и уплаты арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Полярные Зори»*

*- Распоряжение Министерства имущественных отношений Мурманской области от 28.11.2022   
№ 2055 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Мурманской области»*

*- Решение Совета Депутатов города Полярные Зори № 559 от 19.11.2014 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности»*

*- Решение Совета депутатов г. Полярные Зори от 16.11.2022 № 188 «О ставках земельного налога на 2023 год»*

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

Начальник отдела имущественных

отношений и муниципального контроля

администрации г. Полярные Зори

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

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

МП МП

Приложение № 3

* 1. ***к договору аренды***

План и экспликация из технического паспорта



