

Типовая форма договора аренды объектов муниципального нежилого фонда, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями, казенными предприятиями или на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

СОГЛАСОВАНО:

структурное подразделение администрации
города Мурманска, курирующее Арендодателя
объекта по профилю его деятельности (требуется
для муниципальных учреждений)

_____ 20 ____

СОГЛАСОВАНО:

Комитет имущественных отношений
города Мурманска

_____ 20 ____

**Договор № _____
аренды объектов муниципального
нежилого фонда города Мурманска**

г. Мурманск

" ____ " _____

_____, (полное
наименование организации владеющей передаваемым в аренду помещением на праве оперативного управления
или хозяйственного ведения)
именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на
основании _____, с одной стороны, и
_____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице
_____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее-стороны),
заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВА СТОРОН

1.1. На основании _____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду
помещение муниципального нежилого фонда (встроенное, пристроенное к жилому или нежилому зданию,
отдельно стоящее здание, сооружение, строение - нужное подчеркнуть), расположенное по адресу:
г. Мурманск, _____, пом. _____, (_____ округ), общей площадью _____ кв.м
в соответствии с планом и экспликацией помещений для использования под _____ (объект вводится в
эксплуатацию в порядке, установленном п.6.2 Договора).

1.2. Оплата за аренду муниципального нежилого фонда производится по нижеследующим размерам:

Общая площадь (кв.м)	Месячная ставка за 1 кв.м. площади (руб.)	Сумма оплаты в месяц без НДС (руб.)	Сумма НДС (руб.)	Примечание

1.3. Срок аренды устанавливается с _____ по _____.

Срок начала действия Договора считается с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта
аренды.

1.4. Помещение закреплено за Арендодателем на праве _____, о чем в Едином
государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ (дата) сделана запись регистрации
№ _____.

1.5. Сдача помещений муниципального нежилого фонда в аренду не влечет передачу прав собственности на него. Арендатор, ненадлежащим образом исполняющий свои обязанности в случаях, установленных Договором, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

1.6. Арендодатель имеет исключительное право:

1.6.1. Изымать из владения и пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданного по Договору, если помещение или его часть не используется Арендатором или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора, или передается в пользование по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя, что подтверждено актом комиссии, созданной Арендодателем.

1.6.2. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

1.6.3. Доступа на объект в целях контроля за использованием и состоянием помещения.

1.7. Арендатор имеет право:

1.7.1. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

П. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В пятидневный срок предоставить Арендатору помещение в соответствии с п.1.1 Договора по акту приема-передачи (Приложение к настоящему договору).

2.1.2. В случае прекращения Договора по любым законным основаниям, в течение 5-ти дней принять помещение от Арендатора по акту приема-передачи.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 Договора, согласовав функциональное назначение в соответствии с действующим законодательством.

2.2.2. В десятидневный срок заключить договоры с организациями, осуществляющими услуги по содержанию и ремонту общедолевого имущества в многоквартирном доме, со специализированной организацией, осуществляющей вывоз и утилизацию твердо-бытовых отходов, поставщиками коммунальных услуг, либо оформить отдельный договор по возмещению арендатором Арендодателю объекта эксплуатационных, коммунальных и прочих хозяйственных услуг.

2.2.3. Обеспечить доступ в арендуемое помещение в аварийных ситуациях, а также для осуществления контроля за состоянием инженерных коммуникаций и производства ремонтных работ по требованию Арендодателя, управляющей организации, а также штаба ГО и ЧС города.

2.2.4. Не допускать скопления и стоянок используемого Арендатором автотранспорта вне отведенных для этого мест.

2.2.5. Содержать арендуемые помещения в полной исправности и образцовом санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, предварительно согласовав объем ремонта с Арендодателем.

2.2.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем и без наличия технической документации, согласованной в установленном порядке.

2.2.7. Не сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.8. В течение месяца после принятия от Арендодателя помещения установить при входе в помещение вывеску со своим полным наименованием, согласовав эскиз в комитете градостроительства и территориального развития.

2.2.9. Содержать за свой счет инженерные сети, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и целевого назначения арендуемого им нежилого помещения, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, его экологическое и санитарное состояние. Оборудовать арендуемые помещения, расположенные в жилых домах, средствами охранно-пожарной сигнализации с подключением на ПЦН территориальных подразделений вневедомственной охраны.

2.2.10. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям, в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в сроки, определенные штабом ГО и ЧС.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя об аварийных ситуациях, наносящих (или грозящих нанести) арендуемому объекту ущерб и принять все возможные меры по их устранению.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещений и расторжении Договора и сдать помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии.

2.2.13. Вернуть помещение в удовлетворительном состоянии с учетом нормативного износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями,

заблаговременно проведя текущий ремонт, или оплатив ремонт лицу, указанному Арендодателем, в соответствии с предъявленной им сметной документацией. Если Арендатор не возвратил арендуемое помещение, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает неустойку в размере 0,3% от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

2.2.14. При своей реорганизации, изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой было передано нежилое помещение, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.15. Оформить технический паспорт и другую документацию, необходимую для использования арендуемого помещения по назначению, за счет собственных средств.

2.2.16. Произвести государственную регистрацию договора аренды и дополнительных соглашений к договору, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество за счет собственных средств.

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Указанная в п.1.2 плата за аренду, включая НДС, оплачивается **Арендатором самостоятельно на указанный в Договоре расчетный счет Арендодателя** не позднее первого числа начавшегося месяца за месяц вперед **с обязательным указанием номера договора аренды и периода, за который перечисляется арендная плата.**

3.2. При использовании помещения или его части не в соответствии с Договором, передаче помещения в субаренду в нарушение порядка, установленного действующим законодательством и Арендодателем, необеспечения доступа Арендодателя в помещение в целях контроля за его использованием и состоянием; в случае использования дополнительных площадей помимо арендуемых без оформления изменений в Договоре, а также не обеспечения доступа в арендуемое помещение в аварийных ситуациях для производства ремонтных работ представителей Арендодателя, эксплуатирующей организации, штаба ГО и ЧП города, Арендатор уплачивает штраф в 10-кратном размере ежемесячной арендной платы. При нарушении иных обязательств, предусмотренных п.2.2 Договора с Арендатора взыскивается неустойка в размере **5%** от суммы годовой арендной платы.

3.3. По истечении установленных сроков уплаты указанных в Договоре платежей невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени в установленном порядке. Пеня взимается в размере **0,3 %** с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с решением органов местного самоуправления (без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения к Договору), опубликованным в средствах массовой информации.

3.5. Уплата неустойки (пени), штрафа, установленных Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

IV. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Договор утрачивает юридическую силу с момента окончания срока его действия, а также в любой другой срок на основании заявления арендатора, решения суда, что влечет прекращение обязательств сторон по договору.

4.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

4.2.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды.

4.2.2. Если арендованное помещение не используется по назначению в течение 30 дней.

4.2.3. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.2.4. Если Арендатор не внес арендную плату в течение двух месяцев подряд.

4.2.5. Если Арендатор не производит ремонтов, определенных Договором.

4.2.6. В случае возникновения необходимости использовать помещение для муниципальных нужд, с предварительным уведомлением Арендатора за один месяц.

4.2.7. В случае невыполнения Арендатором п.п.2.2.2, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8 Договора.

4.2.8. В случае невыполнения Арендатором разделов V, VI Договора.

4.2.9. В случае отказа от уплаты неустойки (пени), штрафа, неустранения нарушений в течение 30 дней с момента уведомления Арендодателем.

4.2.10. В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора полностью или частично.

4.3. Договор может быть расторгнут или приостановлен по требованию Арендатора, если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования. В других случаях расторжение Договора осуществляется на основании решения Арендатора и уведомления Арендодателя о расторжении Договора. В данном случае Арендатор обязан произвести текущий ремонт и освободить занимаемое помещение, сдав его по акту приема-передачи.

4.4. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, помещение в интересах общества по решению органов местного самоуправления

может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

4.5. Продление, изменение Договора осуществляется путем заключения дополнительного соглашения либо нового договора аренды.

4.6. О своем намерении заключить Договор аренды на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 2 месяца до даты окончания действия Договора. В случае неполучения уведомления в установленном порядке Договор считается прекращенным по окончании его срока.

4.7. При продлении или заключении договора аренды на новый срок его условия могут быть изменены.

V. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. _____

VI. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае отказа Арендатора от подписания Договора или невозвращения его в течение 10 дней с дня получения Договора на подпись, неподписания акта приема - передачи помещений в те же сроки Комитет вправе аннулировать Договор, известив об этом Арендатора.

6.2. При определении функционального назначения помещений Арендатор обязан руководствоваться правовыми актами органов местного самоуправления.

VII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, переписки между сторонами. В случае недостижения согласия стороны обращаются в суд по месту исполнения договора.

7.2. Настоящий Договор заключен в 7 экз.: 1 - хранится у Арендатора, 2 – у Арендодателя, 1 - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области, 2 - в Комитете имущественных отношений г. Мурманска, 1 - в ГОУП "Мурманскводоканал".

VIII. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

