

Типовая форма договора аренды муниципального имущества города Мурманска, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными, бюджетными, казенными учреждениями, казенными предприятиями или на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

Договор № _____
аренды муниципального имущества города Мурманска, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными, бюджетными, казенными учреждениями, казенными предприятиями или на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

город 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 постановления администрации города Мурманска _____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещение муниципального нежилого фонда, расположенное по адресу: город 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 в соответствии с отчетом от ____ 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.

2. 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 обязан:

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. 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 состояния 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 переустройство, перепланировку, либо иные изменения, затрагивающие конструкцию имущества без письменного согласия Арендодателя, а также разрешительной документации, согласованной в установленном порядке с уполномоченными органами. В случае самовольного проведения указанных работ за счет собственных средств привести объект в первоначальное состояние в указанный Арендодателем срок.

После прекращения договора аренды, стоимость произведенных за счет собственных средств Арендатора с согласия Арендодателя отдельных и неотделимых улучшений, возмещению со стороны Арендатора не подлежит.

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 приема-передачи 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.

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

2.2.15. Оформить техническую документацию 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.

3. 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** ежемесячно не позднее последнего числа текущего месяца **с обязательным указанием номера договора аренды и периода, за который перечисляется арендная плата** (указываются реквизиты арендодателя и порядок оплаты).

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, необеспечение доступа представителю 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 обеспечение 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.

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.

4. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора аренды

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

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

4.2.7. В случае невыполнения Арендатором разделов 5, 6 Договора.

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

4.2.9. 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 Договора осуществляется путем заключения нового договора аренды.

4.6. О своем намерении заключить Договор аренды на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позже, 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 заключении договора аренды на новый срок его условия могут быть изменены.

5. Дополнительные условия

5.1. Плату по возмещению эксплуатационных, коммунальных и прочих хозяйственных услуг за пользование помещением, арендатор перечисляет арендодателю до конца текущего месяца отдельным платежным поручением на основании выставленных счетов, в соответствии с отдельным договором (п. 2.2.2).

5.2. Неотъемлемой частью настоящего договора является экспертиза последствий договора аренды,

утвержденная Комитетом по образованию администрации города Мурманска (для образовательных учреждений).

5.3 Структурное подразделение администрации города Мурманска, курирующее Арендодателя объекта по профилю его деятельности - наименование (требуется для муниципальных учреждений), имеет право контролировать выполнение сторонами условий договора и инициировать расторжение договора аренды, в случае выявления нарушений.

6. Особые условия

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

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

7. Прочие условия

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

7.2. Настоящий Договор заключен в 6 экз.: 1 - хранится у Арендатора, 1 – у Арендодателя, 1 - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области (в случае заключения долгосрочного договора), 2 - в Комитете имущественных отношений города Мурманска, 1 - в структурном подразделении администрации города Мурманска, курирующим арендодателя объекта по профилю его деятельности (для муниципальных учреждений).

8. Реквизиты сторон

Арендодатель

Арендатор

Приложение к договору
от _____ № _____

А К Т

передачи в аренду муниципального недвижимого имущества – помещения
муниципального нежилого фонда

_____ город Мурманск

_____ (далее – Арендодатель),
на основании договора аренды муниципального имущества
города Мурманска (далее – договор аренды) передает, а Арендатор
принимает в аренду нежилое помещение по адресу: _____, пом. _____
общей площадью: _____ кв.м.

Арендатор намерен использовать передаваемое помещение под
_____, и осведомлен, что нежилое помещение ранее
использовалось (не использовалось) для этих целей.

На момент подписания акта сдаваемое в аренду нежилое помещение и
инженерные коммуникации в нем находятся в удовлетворительном
(неудовлетворительном) состоянии.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

Арендодатель

Арендатор

