

ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилого помещения, расположенного в МКД
№ ____/____

г.Мончегорск.

« » 20 г.

Арендодателем от имени собственника муниципального имущества выступает комитет имущественных отношений администрации города Мончегорска, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя комитета имущественных отношений _____, действующего на основании ПОЛОЖЕНИЯ о комитете, с одной стороны

и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, (далее Стороны)

Стороны договорились о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. На основании _____ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Мончегорск, _____ на первом этаже, цокольном этаже, подвале, подъезде (нужное подчеркнуть), для использования - _____

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений _____ кв.м. (_____ квадратных метров).

Номер помещения _____, номера по плану _____.

1.2. Срок аренды устанавливается с «___» _____ 20__ года по «___» _____ 20__ года.

1.3. Сдача имущества в аренду не влечет передачу прав собственности на него и не дает права Арендатору на сдачу помещения или его части в субаренду без согласия Арендодателя.

1.4. Перепланировка помещений производится Арендатором только с разрешения Арендодателя.

1.5. Если состояние возвращаемых объектов по окончании договора хуже, чем было при сдаче в аренду, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

1.6. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом в соответствии с его компетенцией.

1.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в межмуниципальном отделе по городу Оленегорску и городу Мончегорску Управления Росреестра по Мурманской области. (для долгосрочных договоров аренды)

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Арендодатель обязан

2.1.1. В пятидневный срок, с момента подписания настоящего Договора, предоставить Арендатору помещения по приемо - сдаточному акту (Приложение № 1), соответствующие технической документации (Приложение № 1/1), которые являются неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. Контролировать выполнение арендатором обязательств по настоящему Договору, в т.ч. полное и своевременное поступление арендных платежей.

2.1.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения назначения арендуемых помещений, их ремонта и переоборудования.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Обязан возмещать Арендодателю расходы, понесённые им на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, коммунальных услуг на общедомовые нужды, оказываемых Управляющей компанией и взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

2.2.3. Самостоятельно в течении 30 дней с даты заключения настоящего договора заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку тепловой энергии в горячей воде, отпуск воды из системы

водопровода, прием и очистку сточных вод, по продаже электрической энергии, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Мурманской области АО "Ситиматик" и в течение 5 календарных дней, с даты их заключения, предоставить копии таких договоров Арендодателю, а также сведения о направлении и получении копий указанных договоров организацией, осуществляющей управление МКД.

2.2.4. В период с 23-го по 25-е число каждого месяца снимать показания индивидуальных приборов учёта и передавать их не позднее 26-го числа этого же месяца в ресурсоснабжающие организации.

2.2.5. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарные нормы и правила Роспотребнадзора, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.7. Следить за чистотой территории, прилегающей к арендуемой площади, своевременно и качественно производить ее уборку (уборка снега зимой и мусора летом, скалывание льда, посыпание песком в зимнее время, очистка козырьков от снега). Зона обслуживания - согласно схеме уборочных территорий.

2.2.8. Не производить перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.9. В случае изменения технических характеристик объекта аренды, указанного в п.1.1. настоящего договора, вызванного потребностями Арендатора, *а также в целях регистрации долгосрочного договора аренды (*для долгосрочных договоров аренды), расходы на изготовление технической документации несёт Арендатор.

2.2.10. Производить за свой счет капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.11. При досрочном освобождении помещений письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 2 недели, о предстоящем освобождении помещения и сдать помещения по акту в технически исправном состоянии. Сдача помещений производится при участии представителей Арендодателя и Арендатора.

2.2.12. Обеспечить представителям Арендодателя по их первому требованию беспрепятственный доступ к имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора. Предоставить свободный доступ жилищно-эксплуатационным службам к инженерным сетям здания

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора.

2.2.14. Арендатор, желающий продлить Договор аренды, обязан уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора. Невыполнение этого условия является основанием к отказу в продлении срока действия настоящего Договора.

2.2.15. Арендатор обязан предусмотреть мероприятия по обеспечению доступности объекта аренды для маломобильных групп населения, в случаях предусмотренных законодательством.

2.2.16. При использовании объекта аренды под виды деятельности, предусматривающие в соответствии с САНПиН устройство отдельной вентиляции и (или) изоляцию источника шума, арендатор обязан за свой счет обеспечить установку звукоизолирующих конструкций и (или) вентиляционной системы с соблюдением градостроительных норм и правил в срок _____ (для предоставляющих услуги общественного питания, мини-пекарни, при осуществлении физкультурно-оздоровительной деятельности).

2.2.17. При осуществлении деятельности по реализации алкогольной и спиртосодержащей продукции, соблюдать установленные законодательством Российской Федерации и Мурманской области правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Арендная плата принята и составляет:

_____ (_____) рублей _____ коп. в месяц (без учета НДС), кроме того НДС в размере 20% - _____ руб. _____ коп.

Размер арендной платы определяется в соответствии с расчетом арендной платы (Приложение № 2 к настоящему договору) и является неотъемлемой частью договора.

3.2. Арендная плата по настоящему Договору подлежит перечислению Арендатором **в городской бюджет**. Оплата аренды производится ежемесячно - за текущий месяц **НЕ ПОЗДНЕЕ 15 ЧИСЛА ТЕКУЩЕГО МЕСЯЦА**.

В соответствии с п.3 ст. 161 Налогового кодекса РФ Арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить, удержать из доходов, уплачиваемых Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

В случае, если действующим законодательством будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п.3.2. настоящего Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

3.3. Оплата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, коммунальных услуг на общедомовые нужды, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, оплата услуг по теплоснабжению и иные услуги не включается в установленную пунктом 3.1 настоящего договора сумму арендной платы.

Арендатор, являясь пользователем нежилых помещений, встроенных, встроено-пристроенных или пристроенных к многоквартирному жилому дому, обязан своевременно возмещать Арендодателю расходы, понесённые им на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, оказываемых Управляющей компанией, коммунальных услуг на общедомовые нужды, на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, оплачивать услуги по поставке тепловой энергии в горячей воде, отпуску воды из системы водопровода, приему и очистке сточных вод, по продаже электрической энергии организациям, оказывающим данный вид услуг.

Ежемесячная сумма расходов Арендодателя на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальных услуг на общедомовые нужды, подлежащая возмещению с _____ составляет _____ руб. _____ коп.

Ежемесячная сумма расходов Арендодателя на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД подлежащая возмещению составляет _____ руб. _____ коп.

Оплата возмещения расходов Арендодателя на оплату содержания и текущий ремонт общего имущества в МКД и взнос на капитальный ремонт имущества в МКД производится ежемесячно – за текущий месяц не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, на реквизиты, указанные в договоре аренды.

3.4. Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 3.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и т.д., вида деятельности арендатора и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

В порядке, установленном Положением о порядке сдачи в аренду объектов муниципального недвижимого имущества: зданий, сооружений и нежилых помещений в жилых домах, расположенных на территории г.Мончегорска, арендная плата подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги (ИПЦ), рассчитанный территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.5. В случае изменения тарифов на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, коммунальных услуг на общедомовые нужды и (или) размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, Арендодатель направляет Арендатору уведомление о перерасчете размера ежемесячной суммы расходов Арендодателя на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и (или) оплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер тарифов на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, коммунальных услуг на общедомовые нужды и (или) размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

4.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

4.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

4.4. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течении 3 дней с момента начала работы комиссии.

4.5. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.6. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

4.7. Арендованные помещения должны быть переданы Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

4.8. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

4.9. В случае прекращения договора аренды затраты Арендатора на производство всех неотделимых улучшений арендованного имущества возмещению Арендодателем не подлежат.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Арендодатель не несет ответственности за сохранность материальных ценностей Арендатора.

5.2. В случае несвоевременного внесения Арендатором платежей в установленные договором сроки, Арендодателем начисляется пеня в размере **0,5%** от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые им оговорены при заключении договора или были заранее известны арендатору либо должны были быть им обнаружены при осмотре имущества.

5.4. Если арендатор не заключит договор с ресурсоснабжающей организацией, то он обязан возместить арендодателю все понесенные им убытки в связи с оплатой коммунальных услуг, потребленных арендатором с момента передачи ему объекта аренды

6. СУБАРЕНДА.

6.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения в субаренду, а также вносить изменения в уже существующие договоры субаренды в части уменьшения или увеличения площади переданных в субаренду помещений только с письменного разрешения Арендодателя.

6.2. По решению Комиссии по проведению конкурсов или аукционов часть арендуемых помещений, но не более 90% от арендуемой площади, предоставляется в субаренду хозяйствующим субъектам с соблюдением требований, установленных п.4 ст.17.1. Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135 "О защите конкуренции"

6.3. Обязательным условием для получения разрешения на передачу части арендуемого имущества в субаренду является отсутствие задолженности Арендатора по оплате в соответствии с условиями настоящего договора.

6.4. Размер платы за субаренду определяется в соответствии с разделом 7 «Право на субаренду» Положения о порядке сдачи в аренду объектов муниципального недвижимого имущества: зданий, сооружений и нежилых помещений в жилых домах, расположенных на территории г.Мончегорска, утвержденного решением Совета города от 27.05.2010 № 24.

6.5. Арендатор не вправе самостоятельно повышать размер платы за субаренду, установленную в соответствии с п.6.4. настоящего Договора

6.6. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

6.7. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

6.8. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды не позднее, чем за 2 недели о предстоящем освобождении помещения.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ и ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Изменение условий договора за исключением пунктов 3.1., 3.3. Договора допускается по согласованию сторон. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о дополнениях или изменениях в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОДЛЕЖИТ БЕЗУСЛОВНОМУ ДОСРОЧНОМУ РАСТОРЖЕНИЮ В СЛУЧАЯХ:

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

7.2.2. При умышленном или по неосторожности ухудшении состояния помещения Арендатором.

7.2.3. При не внесении арендной платы в течении одного месяца по истечении установленного договором срока платежа.

7.2.4. В случае нарушения требования п.2.2.2. Договора

7.2.5. В случае нарушения требования п.2.2.3.,2.2.4. Договора.

7.2.6. В случае нарушения требования п.2.2.8.,2.2.10. Договора.

7.2.7. В случае однократного нарушения требования 2.2.12. Договора

7.2.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае однократного нарушения арендатором, п. 2.2.17 договора, при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении.

- 7.2.9. В случае нарушения требования п.2.2.16. Договора.
7.2.10. В случае нарушения требования п.3.3. Договора.
7.2.11. В случае нарушения требования п.6.1. Договора.
7.2.12. В случае необходимости использования объекта для муниципальных нужд.

8.ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

настоящий Договор подлежит переоформлению.

8.2. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия Арендодателя. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования с Арендатором.

8.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2 (3*)-х экземплярах (по одному для каждой из сторон, *1 экз. для в межмуниципальном отделе по городу Оленегорску и городу Мончегорску Управления Росреестра по Мурманской области (*для долгосрочных договоров аренды), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.5. При изменении наименования, банковских реквизитов, местонахождения или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации, Губернатора, Правительства РФ и Мурманской области.

Арендатор самостоятельно уточняет реквизиты для зачисления НДС в бюджет.

8.1. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1.1. В случае возникновения любых противоречий, разногласий и споров, связанных с исполнением договора, до передачи их на разрешение арбитражного суда Стороны принимают меры к его урегулированию в претензионном порядке.

8.1.1.1. Претензия должна быть направлена другой Стороне в письменном виде. По полученной претензии Сторона должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты ее получения. Оставление претензии без ответа в установленный срок означает признание требований претензии.

8.1.1.2. Если претензионные требования подлежат денежной оценке, в претензии указывается истребуемая сумма и ее полный и обоснованный расчет.

8.1.2. В претензии могут быть указаны иные сведения, которые, по мнению заявителя, будут способствовать более быстрому и правильному ее рассмотрению, объективному урегулированию спора.

8.1.3. Если в ответе на претензию Сторона не отказывается уплатить (или исполнить иное действие), но не указывает конкретный срок оплаты, претензия не считается удовлетворенной.

8.1.4. При не достижении согласия, а именно: полный или частичный отказ в удовлетворении претензии, непредставление ответа на претензию в срок, указанный в настоящем договоре, спор подлежит разрешению в арбитражном суде Мурманской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.Реквизиты для перечисления арендной платы

Получатель УФК по Мурманской области (Комитет имущественных отношений администрации города Мончегорска) л/счет 04493Q36100

ИНН 5107110220/ КПП 510701001

Казначейский счет № 03100643000000014900

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ МУРМАНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Мурманской области г. Мурманск

Единый казначейский счет № 40102810745370000041

БИК 014705901

Код ОКТМО 47524000

Код (КБК) 003 1110507414 0000 120

10. Реквизиты для возмещения

**ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД,
оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД**

Получатель УФК по Мурманской области (Комитет имущественных отношений администрации города Мончегорска) л/счет 04493Q36100

ИНН 5107110220/ КПП 510701001

Казначейский счет № 03100643000000014900

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ МУРМАНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Мурманской области г. Мурманск

Единый казначейский счет № 40102810745370000041

БИК 014705901
Код ОКТМО 47524000
Код (КБК) 003 1130206414 0000 130

Юридические адреса сторон:

АРЕНДАТОР:

Ф.И.О.
Пол:
Гражданство:
Место рождения:
Место регистрации (проживания):
Паспортные данные:
ИНН/КПП _____
ОГРН (ОГНИП)

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет имущественных отношений администрации города Мончегорска

Юридический адрес : 184511, Мурманская область, г. Мончегорск, пр.Металлургов,д.37

телефон № 5-00-32 5-00-33

ИНН 5107110220 КПП 510701001 ОГРН 1025100652851 ОКПО 27934713 ОКВЭД 84.11.3

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Председатель комитета имущественных отношений

Арендатор:

Наименование арендатора

(Ф.И.О.)

М.П.

(Ф.И.О.)

М.П.