Приложение №2

Проект договора аренды

**Договор аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Светлогорск « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ»**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Бондаренко Владимира Владимировича, действующего на основании Устава муниципального образования «Светлогорский городской округ», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. На основании протокола об итогах аукциона №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на право заключения договора аренды нежилого помещения с кадастровым номером: 39:17:020024:39, Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, общей площадью 316,6 кв. м, расположенное на первом, втором этаже двухэтажного нежилого Помещения по адресу: Калининградская обл., р-н Светлогорский, г. Светлогорск, пом. 1А (далее – помещение).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве муниципальной собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной 23.03.2023 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 39-39/003-39/015/2015 (дата регистрации – 13.08.2015 года).

1.3. Помещение предоставляются Арендатору во временное пользование для осуществления деятельности по сохранению и обеспечению работы музея леса (природы) и культурно-просветительской деятельности.

1.4. Помещение, передается по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5 Арендодатель гарантирует, что передаваемое Арендатору помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1 Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору помещение по акту приема-передачи в течении 10 дней с момента подписания настоящего договора.

2.1.2. Обеспечить Арендатору возможность пользоваться электроэнергией в арендуемом помещении при условии надлежащей оплаты ее Арендатором и соблюдения Арендатором требований законодательства РФ.

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Помещения.

2.1.4. Своевременно и в полном объеме принимать арендную плату.

2.2. Арендодатель вправе производить необходимые осмотры арендуемого помещения, не препятствуя нормальной деятельности Арендатора.

2.3. Арендодатель не отвечает за нарушение правил эксплуатации Помещения Арендатором, не несет ответственности перед третьими лицами по долгам Арендатора, не несет ответственности перед контролирующими органами за нарушения действующего законодательства Арендатором.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями, предусмотренными пункте 1.3 настоящего договора и в соответствии с установленными правилами эксплуатации.

2.4.2. Соблюдать правила эксплуатации и содержания, в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности. Нести ответственность по предписаниям, выданным контролирующими и проверяющими органами.

2.4.3.Выполнять требования природоохранного, противопожарного законодательства.

2.4.4. Заключить и предоставить копии договоров, в течение 30 (тридцати) календарных дней по услугам потребления электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, канализации, услугам вывоза мусора с соответствующими организациями при наличии возможности подключения отдельных видов коммуникаций.

Самостоятельно, за свой счет производить оплату за пользование услугами радиотелефонной связи в арендованных помещениях, а также самостоятельно и за свой счет оплачивать счета за все коммунальные услуги.

2.4.5. Самостоятельно, согласно требованиям санитарных норм и правил, за свой счет организовать вывоз мусора, не допускать захламления мусором и иными предметами мест общего пользования.

Своими силами, и за свой счет производить уборку арендованного помещения.

2.4.6.Самостоятельно, за свой счет, производить приобретение и замену ламп, используемых в системе освещения.

2.4.7. Самостоятельно, за свой счет, производить утилизацию ртутьсодержащих ламп в соответствии с требованиями СанПиН, в организации, имеющей лицензию на право данной деятельности.

2.4.8. Самостоятельно, за свой счет, производить установленные требованиями СанПиН работы по своевременной санобработке и дератизации помещений, согласно СанПин 3.5.1378-03, СанПин 3.5.3.1129-02, СанПиН 3.5.2.1376-03.

2.4.9. Самостоятельно, за свой счет производить текущую эксплуатацию,

2.4.10.Самостоятельно, за свой счет произвести работы по ремонту помещения, в том числе ремонтные работы кровли (при необходимости), стен, полов, установку пожарной сигнализации, чердачных окон, замену и ремонт электротехнического и сантехнического оборудования, а также иные строительные работы, требующиеся для поддержания помещения в состоянии, соответствующем действующим санитарным нормам и правилам. Стоимость произведенных затрат при осуществлении текущего ремонта помещения Арендодателем не возмещается.

2.4.11. Не производить без письменного согласия с Арендодателем сдачу арендуемого помещения в субаренду. Не передавать свои права и обязанности по данному договору другим лицам, не совершать каких-либо сделок в отношении арендуемого помещения, в том числе по договору о совместной деятельности, перенайму, не использовать в качестве залога, вклада, а также в качестве рекламного места без письменного согласия Арендодателя.

2.4.12. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2.4.13. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии весь период аренды и нести расходы на его ремонт и содержание.

2.4.14. За свой счет производить перепланировку и переоборудование помещений, в соответствии с проектом, согласованным с Арендодателем; не производить неотделимых улучшений без письменного согласия Арендодателя. Стоимость таких улучшений в счет арендной платы не засчитывается, и при расторжении настоящего договора и истечении его срока Арендодателем не возмещается.

2.4.15. Передать арендуемое помещение в надлежащем состоянии, с учетом амортизации и естественного износа, произведенных неотделимых улучшений по Актам приема-передачи Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания срока аренды, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.16. При изменении адреса, банковских реквизитов немедленно в письменной форме сообщить об этом Арендодателю.

2.4.17. Обеспечить соблюдение внутреннего порядка и действующего в здании режима посетителями и работниками Арендатора.

2.4.18. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю и незамедлительно принять меры по их устранению. Если арендуемое помещение в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых своевременных действий, придут в аварийное состояние, восстановить их своими силами, за счет своих средств.

2.4.19. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении; передать помещения по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа в 10-дневный срок со дня наступления обстоятельств, послуживших основанием для освобождения помещений (истечение срока действия договора, заключение дополнительных соглашений и.т.д.)

2.5. Арендатор вправе:

2.5.1. Пользоваться системами и оборудованием тепло- и электроснабжения, водопровода и канализации, услугами по их содержанию (далее – коммунальные услуги), а также телефонными линиями и системами охранно-пожарной сигнализации лишь в той мере, в которой это необходимо для нормального использования помещения по назначению, определенному п. 1.3. настоящего договора.

2.5.2. С письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения в Здании. При этом Арендатор самостоятельно определяет интерьер и внутреннюю отделку помещений, не затрагивающих изменения конструкций зданий и планировки. Неотделимые улучшения помещений производятся с письменного разрешения Арендодателя.

3. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата по настоящему договору платы устанавливается в соответствии с протоколом об итогах аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_в месяц без учета НДС.

3.2. Размер ежегодной арендной платы определяется следующим образом: ежемесячная арендная плата, установленная по результатам аукциона х (умноженная) на 12 месяцев. За первый год аренды арендная плата вносится арендатором в течении 10 календарных дней с момента подписания настоящего договора аренды. За второй и последующие годы арендная плата, установленная согласно протоколу аукциона вносится арендатором ежеквартально, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а за 4-й квартал – не позднее 10-го декабря отчетного года. Арендатор вносит арендную плату на бюджетный счет администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ». Налог на добавленную стоимость (НДС) Арендатор перечисляет самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством.

3.3. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляется пени в размере 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки. При поступлении платежей для погашения недоимки в первую очередь погашается пени.

3.4. За задержку платежей более 30 дней сверх установленного срока Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере до 10% суммы ежемесячной платы, определяемой на момент штрафа.

3.5. Уплата неустойки (пени, штрафов) установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязанностей по договору и устранения нарушений.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность установленную законодательством и настоящим договором.

4.2. Если состояние возвращаемых помещений по окончании договора хуже предусмотренного, то арендатор возмещает арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не освобождения Арендатором арендуемого помещения в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендодатель оставляет за собой право начислять Арендатору неустойку в размере 5% ежемесячной суммы арендной платы за каждый день пребывания в арендуемом помещении.

5.СРОК ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ПРОДЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ,

ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Договор заключен сроком на 20 (двадцать) лет с «\_\_\_»\_\_\_2023 года по «\_\_»\_\_\_\_2043 года и вступает в силу в соответствии с действующим законодательством РФ. Условия договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с момента подписания Актов приема-передачи.

5.2. Вносимые в настоящий Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью, если иное не указано в настоящем договоре.

5.3. Помещения и иное имущество переходят в пользование Арендатора с момента подписания Акта приема-передачи.

5.4. Помещение и иное имущество возвращаются Арендодателю с момента подписания Актов приема-передачи при истечении срока или в случаях досрочного расторжения настоящего договора.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случаях, когда Арендатор:

- использует арендуемое помещение и иное имущество, а также инженерное оборудование и коммуникации не по назначению;

- более двух месяцев подряд не вносит арендную плату;

- существенно ухудшает техническое и санитарное состояние Помещения и иного переданного имущества;

- в иных случаях, предусмотренных законом.

Досрочное расторжение Договора вследствие неуплаты Арендатором арендных платежей не освобождает Арендатора от обязанности произвести все предусмотренные настоящим договором платежи.

5.6. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случаях предусмотренных законодательством РФ, с последующим возмещением всех убытков и возмещения упущенной выгоды Арендодателю.

5.7. Договор прекращает свое действие:

- по окончании срока, указанного в п. 5.1. договора

- по соглашению сторон до окончания срока, установленного договором

- в случае расторжения договора по решению арбитражного суда.

5.8. Арендатор, в случае надлежащего выполнения им принятых по настоящему договору аренды обязательств, по окончании действия договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на помещение, указанное в данном договоре, на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить новый договор не позднее, чем за месяц до истечения срока аренды.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Режим работы Помещения Арендатор устанавливает самостоятельно и обеспечивает его строгое соблюдение.

6.2. Арендатор обязуется исключить нахождение посетителей и посторонних лиц в арендуемом помещении после закрытия, соблюдает правила общественного порядка и безопасности в здании.

6.3. Арендодатель содействует работе Арендатора и контролирует нормальное функционирование систем водо-, энергоснабжения, вентиляции.

6.4. Техническое обслуживание, ремонт Помещения Арендатор производит собственными силами и за свой счет.

6.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора Стороны будут стараться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия споры будут рассматриваться в судебном порядке.

6.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.8. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

6.9. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов, Стороны информируют друг друга в письменной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

6.10. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области .

6.11. Настоящий Договор и Приложения к нему составлены в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному у каждой стороны, один экземпляр предоставляется в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Администрация  муниципального образования «Светлогорский городской округ»  238560, Калининградская область, город Светлогорск, Калининградский пр-т, 77А  ОГРН 1023902054967  ИНН 3912002917 КПП 391201001  Глава администрации  муниципального образования  «Светлогорский городской округ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В. Бондаренко  М.П. | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение

к Договору аренды

**Акт**

**приема-передачи**

г. Светлогорск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ»**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Бондаренко Владимира Владимировича, действующего на основании Устава муниципального образования «Светлогорский городской округ», и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с условиями договора аренды от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года (далее - "Договор") передает, а Арендатор принимает нежилое помещение, имеющее кадастровый номер 39:17:010024:39, общей площадью 316,6 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, пом. 1А.

2. Помещение оборудовано системой водоснабжения (трубы требуют замены); системой электроснабжения (электрооборудование требует замены).

3. На момент составления настоящего Акта помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии.

Требуется ремонт кровли, стен, полов, установка пожарной сигнализации, чердачных окон, замена и ремонт электротехнического и сантехнического оборудования, а также иные строительные работы, требующиеся для поддержания помещения в состоянии, соответствующем действующим санитарным нормам и правила

Арендатор осведомлен о техническом состоянии помещения. Претензий не имеет.

4. Арендодатель также передает Арендатору:

4.1. Документы:

- выписку из ЕГРН (копия);

- реквизиты счета для оплаты арендной платы

5. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр предоставляется в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Администрация  муниципального образования «Светлогорский городской округ»  238560, Калининградская область, город Светлогорск, Калининградский пр-т, 77А  ОГРН 1023902054967  ИНН 3912002917 КПП 391201001  Глава администрации  муниципального образования  «Светлогорский городской округ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В. Бондаренко  М.П. | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |