**ДОГОВОР №**

аренды объекта нежилого фонда

г. Пикалево «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

От имени муниципального образования Пикалевское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области (далее – администрация Пикалевского городского поселения), зарегистрирована Учреждением юстиции – Ленинградской областной регистрационной палатой № МО/00003 от 16 августа 1996 года, внесено в ЕГРЮЛ за ОГРН 1034700507357 Межрайонной ИМНС России № 1 по Ленинградской области 03 февраля 2003 года, ИНН 4722002364; адрес: 187600 Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский район, город Пикалево, улица Речная, дом 4, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице главы администрации Пикалевского городского поселения Садовникова Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Администрации Пикалевского городского поселения, утвержденного решением Совета депутатов от 24 июня 2021 года № 38, с одной стороны,

**и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее –«Договор») о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда, находящийся в собственности Пикалевского городского поселения и расположенный по адресу: г. Пикалево, 6 микрорайон, д. 30, пом. 55, кадастровый номер 47:19:0000000:2635, именуемый в дальнейшем «Объектом», – общей площадью 74,7 кв.м., для осуществления **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (указывается вид деятельности).

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Уведомлять Арендатора об изменениях арендной платы.

2.1.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта.

2.1.3. Осуществлять контроль за использованием Объекта в соответствии с условиями Договора и поддержанием его в надлежащем состоянии.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать помещения в соответствии с п.1.1 Договора.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать установленную Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом, а также налог на добавленную стоимость.

2.2.3. Заключить договор аренды за пользование земельным участком, на котором расположен Объект

2.2.4. Производить за свой счет текущий ремонт, а также капитальный ремонт, связанный с деятельностью Арендатора, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.2.5. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.6. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя технических работ, связанных с проведением скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.7. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Территориального управления Роспотребнадзора по Ленинградской области, органов государственного пожарного надзора Федеральной противопожарной службы, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.8. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт, в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.9. Благоустраивать прилегающую к Объекту территорию и содержать её в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.10. Немедленно извещать Арендодателя о 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.

2.2.11. Заключить в течение двадцати дней со дня подписания Договора:

-договор на техническое обслуживание;

-договор о долевом участии Арендатора в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме или здании, занятом несколькими арендаторами, с управляющей компанией, обслуживающей здание по адресу, указанному в п.1.1.,

-договоры на водоснабжение, теплоснабжение, энергоснабжение, вывоз мусора с другими организациями.

Своевременно производить оплату услуг по указанным в настоящем пункте договорам.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору Объектов по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.14. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя.

2.2.15. Вернуть Арендодателю Объект по акту приема - передачи не позднее десяти дней после истечения срока действия договора или установленной даты расторжения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил с учетом нормального износа, со всеми неотделимыми улучшениями.

2.2.16. Зарегистрировать договор в Регистрационной службе.

**3.ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование Объектом, определяется по формуле:

А год. = Пл х Сб х Кп х Крп х К пл х Ктд х Кз х Ксубар, где:

А год - годовая арендная плата за объект;

Пл. - общая площадь арендуемого объекта, кв.м.;

Сб - базовая стоимость аренды одного квадратного метра устанавливается решением Совета депутатов муниципального образования;

Кп - коэффициент, учитывающий расположение объекта в здании (сооружении);

Крп - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-экономической ситуации, складывающейся в муниципальном образовании;

К пл - коэффициент площади;

Ктд - коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

Кз - коэффициент за пользование земельным участком под встроенным нежилым помещением;

К субар- коэффициент субаренды.

Годовая арендная плата без учета НДС составляет:

Агод =74,7 х 1017 х1,0 х 0,8 х1,1 х\_\_\_x1,1 = \_\_\_\_\_\_ руб.\_\_\_\_ коп.

А мес.=\_\_\_\_ руб.\_\_ коп.

НДС год. = \_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп. НДС месяц = \_\_\_\_\_ руб.\_\_\_ коп.

3.2. Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать размер арендной платы согласно п.3.1 Договора, а также налог на добавленную стоимость с суммы арендной платы в рублях, исходя из действующей ставки НДС.

3.3. В случае изменения соответствующих методик определения арендной платы Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления об изменении величины арендной платы. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату, а также налог на добавленную стоимость отдельными платежными поручениями на соответствующие счета ежемесячно не позднее 10 числа месяца, подлежащего оплате.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2.В случае нарушения Арендатором п.3.4 Договора начисляются пени в размере 0,15 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с Договором Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 0,15% от суммы арендной платы в год за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний Арендодателя, Арендатор оплачивает пени Арендодателю в размере 0,1 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения Арендатором п.п.2.2.4., 2.2.7.,2.2.9., 2.2.10. Договора он выплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы.

4.6. Уплата штрафа (пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного п.3.3 Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях до года. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

5.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя в следующих случаях:

5.3.1. При использовании Арендатором Объекта не по указанному в п.1.1 Договора назначению.

5.3.2. При необеспечении Арендатором в соответствии с п. 2.2.13. Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3. При сдаче Объекта как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

5.3.4. В случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.2.5., 2.2.6. Договора.

5.3.5. В случае, если Арендатор не ввел Объект в эксплуатацию в установленные сроки или не выполняет план-график ремонтно-восстановительных работ.

5.4.Договор аренды, может быть расторгнут судом по требованию Арендатора:

5.4.1. В случае, если Арендодатель не предоставляет Объект Арендатору в пользование либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

5.4.2.В случае, если переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора.

5.4.3. В случае, если Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре, в разумные сроки.

5.4.4. В случае если имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.5. Договор аренды, может быть, расторгнут во внесудебном порядке по следующим основаниям:

- при возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект более двух раз подряд по истечении срока, установленного в п.3.4. Договора независимо от ее последующего внесения;

При этом, расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

- в случае отсутствия договоров на обслуживание Объекта или снабжение его энергетическими и другими ресурсами в течение более чем одного месяца со дня заключения договора аренды.

5.6. Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием досрочного расторжения Договора, если Арендатор не устранит существенные недостатки в срок, указанный в соответствующем письменном предупреждении.

5.7. Договор подлежит досрочному расторжению в случае, когда принято в установленном порядке решение о сносе здания в связи с аварийным состоянием его конструкций.

**6. ОСОБЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Правами третьих лиц сдаваемый в аренду Объект не обременен.

6.2. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт Объекта, производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя.

6.3. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения, указанного в разделе 7 срока действия Договора.

6.4. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

6.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются Арбитражным судом.

6.7. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

6.8. В случае ликвидации Арендатора Договор расторгается.

6.9. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр – Арендодателю, второй – Арендатору, третий- в Регистрационную службу.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

Договор действует до \_\_\_\_\_\_. Вступает в силу с \_\_\_\_.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель: Администрация Пикалевского городского поселения

**ИНН** 4722002364 **КПП** 471501001 **ОКТМО** 41603102

**Получатель:** Администрация муниципального образования Пикалевское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области

**Банк получателя:** СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ //УФК по Ленинградской области г.Санкт-Петербург

**Единый казначейский счет:** 40102810745370000098

**Казначейский счет:** 03100643000000014500

**л/с 04453D05300**

**БИК** 044030098

**КБК 012 1 11 05 075 13 0 000 120**

Адрес: г. Пикалево, ул. Речная, д.4

**Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендодатель: Арендатор:

Глава администрации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Н. Садовников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендная плата за помещение перечисляется**

**ИНН** 4722002364 **КПП** 471501001 **ОКТМО** 41603102

**Получатель:** Администрация муниципального образования Пикалевское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области

**Банк получателя:** СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ //УФК по Ленинградской области г.Санкт-Петербург

**Единый казначейский счет:** 40102810745370000098

**Казначейский счет:** 03100643000000014500

**л/с 04453D05300**

**БИК** 044030098

**КБК 012 1 11 05 075 13 0 000 120**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Пикалево «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся, администрация Пикалевского городского поселения, в лице главы администрации Садовникова Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Администрация Пикалевского городского поселения передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает в пользование объект нежилого фонда, находящийся в собственности Пикалевского городского поселения и расположенный по адресу: г. Пикалево, 6 микрорайон, д. 30, пом. 55, кадастровый номер 47:19:0000000:2635, именуемый в дальнейшем «Объектом», – общей площадью 74,7 кв.м., для осуществлениядеятельности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Состояние помещений удовлетворительное.

**Передающая сторона:**

Глава администрации

Пикалевского городского поселения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Н. Садовников

**Принимающая сторона:**

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