Приложение 2 к документации об аукционе на право

заключения договора аренды

муниципального недвижимого имущества

**(Проект)**

**ДОГОВОР №**

**аренды недвижимого муниципального имущества**

**г. Тула «\_\_» февраля 20 г.**

**Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы,** в лице председателя комитета Слепцова Андрея Владимировича, действующего на основании Положения «О комитете имущественных и земельных отношений администрации города Тулы», утверждённого решением Тульской городской Думы от 15.07.2009 № 71/1557, распоряжения администрации города Тулы от 18.12.2019   
№ 2/1283-р, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны

и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ий) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый) в дальнейшем «**Арендатор»**, с другой стороны, руководствуясь ст. 606-625, 650-655 ГК РФ, Уставом МО городской округ г. Тула, Положением «О порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования город Тула, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на территории муниципального образования город Тула», утвержденным решением Тульской городской Думы от 21.12.2020 № 18/381, Положением о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования города Тула, утвержденным решением Тульской городской Думы от 30.10.2024 № 2/28, на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

* 1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду находящееся в муниципальной собственности муниципального образования город Тула **нежилое помещение II, с кадастровым номером 71:30:020601:2669, общей площадью   
     169,5 кв. м, этаж № цокольный, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Демонстрации, д. 138**, далее именуемое «Имущество».

1.2. Имущество предоставляется для использования в целях: офис, торговля, бытовое обслуживание.

1.3. Срок договора аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1.4. Указанное Имущество не является предметом залога, под арестом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

**2. Порядок передачи имущества в аренду**

2.1. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи, который составляется с указанием на фактическое состояние Имущества в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из сторон), и является с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

2.3. Передача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

**3. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ИМУЩЕСТВА ПО ОКОНЧАНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

3.1. В случае прекращения действия договора по любым законным основаниям, включая истечение его срока и расторжение договора, Имущество передается Арендатором Арендодателю по приемо-сдаточному акту. Арендатор обязан возвратить Имущество не позднее 10 (десяти) дней с момента направления Арендодателем уведомления о прекращении действия договора. Возврат Имущества оформляется Передаточным актом, подписываемым представителями Арендатора и Арендодателя.

3.2. Если состояние возвращаемого Имущества по окончании договора ухудшилось по сравнению с первоначальным (что устанавливается актом Арендодателя и Арендатора), Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

3.3. В случае несвоевременного возврата Имущества Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере одного процента месячной суммы арендной платы за каждый день просрочки в возвращении Имущества.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

4.1. **Обязанности Арендодателя:**

4.1.1. Предоставить в аренду недвижимое Имущество, указанное в п. 1.1 настоящего договора.

4.1.2. При изменении в установленном порядке размера арендной платы довести соответствующее решение до Арендатора за 10 дней до начала месяца, с которого вводится новый размер арендной платы.

4.2. **Обязанности Арендатора**:

4.2.1. Использовать Имущество в соответствии с п. 1.2 настоящего договора.

4.2.2. Своевременно производить платежи по настоящему договору.

4.2.3. Содержать Имущество в надлежащем техническом состоянии, для чего в месячный срок заключить договоры с соответствующими организациями:

- об эксплуатационном обслуживании Имущества, в том числе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, мест общего пользования пропорционально занимаемой площади;

- на поставку коммунальных ресурсов.

4.2.4. Своевременно оплачивать коммунальные ресурсы, потребленные при владении и пользовании Имуществом, производить за счет собственных средств текущий и капитальный ремонт.

4.2.5. Информацию о заключении указанных договорах представить Арендодателю в течение 10 дней после их заключения.

4.2.6. Не сдавать без разрешения Арендодателя арендуемое Имущество в целом или по частям в субаренду.

4.2.7. Производить неотделимые улучшения, капитальный ремонт имущества только на основании письменных разрешений Арендодателя.

4.2.8. При своей ликвидации, реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также лишении лицензий на право деятельности, для ведения которой было передано Имущество, Арендатор обязан в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.2.9. Обеспечивает уборку:

- части земельного участка, на котором расположено Имущество, от нежилого помещения до границы земельного участка, а также прилегающей к ней территории на расстоянии 5 метров, за исключением проезжей части автомобильных дорог, в случае передачи в аренду нежилого помещения цокольного этажа либо первого этажа.

**5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

5.1. За пользование указанным в п. 1.1 настоящего договора Имуществом Арендатор выплачивает арендную плату, определяемую в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.2. Арендная плата начисляется и вносится в следующем порядке (по следующим льготным ставкам):

в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

Указанный порядок внесения арендной платы распространяется на договоры аренды сроком действия не менее пяти лет.

Для договоров аренды сроком действия менее пяти лет арендная плата вносится ежегодно в размере 100 процентов размера арендной платы.

5.3. Арендная плата перечисляется ежемесячно на р/с Арендодателя не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в размере 1/12 части от установленного п. 5.2 годового размера.

При изменении размера арендной платы после получения уведомления от Арендодателя Арендатором самостоятельно производится уплата арендной платы в новом размере с начала действия такого размера арендной платы.

5.3. Надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы является поступление денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах настоящего договора.

5.4. В случае прекращения действия договора по любым законным основаниям, включая истечение его срока, Арендатор обязан произвести все расчеты по арендной плате и иным договорным обязательствам, связанным с использованием и содержанием Имущества.

5.5. При несоблюдении требований п. 5.1. настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1 процента от месячной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

**6. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА.**

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Согласовывать с Арендодателем:

- производство неотделимых улучшений и реконструкцию арендуемого Имущества;

- перепланировки и переоборудовании арендуемого Имущества;

- сроки и объемы капитального ремонта.

6.1.2. Соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные нормы при использовании Имущества.

6.1.3. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя к Имуществу и на прилегающую территорию; оказывать им содействие в выполнении их служебных обязанностей, устранять в установленные сроки, зафиксированные ими нарушения и замечания.

6.1.4. В случае создания аварийной ситуации, связанной с арендуемым Имуществом, или его части, немедленно поставить в известность Арендодателя и предпринять все возможные действия для устранения возникшей аварийной ситуации.

**7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ОТНОШЕНИИ ТРЕТЬИХ ЛИЦ.**

7.1. Положением «О порядке предоставления муниципального имущества муниципального образования город Тула в аренду», утвержденным решением Тульской городской Думы от 30.10.2024 № 2/28» передача Имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на территории муниципального образования город Тула, третьим лицам в субаренду не предусмотрена.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные ею убытки.

8.2. При несоблюдении иных обязательств по настоящему договору (за исключением п.5.1.) Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 2 процентов от месячной суммы арендной платы за каждый случай несоблюдения обязательства.

8.3. Уплата штрафов и возмещение убытков в соответствии с настоящим договором не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязанностей.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**.

9.1. НДС с арендной платы уплачивается Арендатором самостоятельно по месту регистрации в соответствии со ст. 161 п. 3 Налогового Кодекса Российской Федерации.

**10. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

10.1. Договор прекращает свое действие по окончании срока, на который он был заключен.

10.2. Арендатор вправе досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке. При этом он обязан письменно предупредить Арендодателя за два месяца до определенного им окончания действия договора.

10.2.1. При расторжении договора аренды муниципального имущества по инициативе арендатора и заключения в течение одного календарного года со дня расторжения договора нового договора аренды в отношении того же объекта, включенного в Перечень, размер льготы по арендной плате определяется исходя из совокупного срока аренды по таким договорам.

10.3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях:

- невыполнения Арендатором требований п.п. 4.2.; 5.1; 5.3.; 6.1; 7.1. настоящего Договора;

- использования Арендатором Имущества не по назначению;

- невыполнения Арендатором особых условий, предусмотренных настоящим Договором в разделе 9.

10.4. В случае неявки Арендатора либо его отказа от возврата Имущества в назначенные Арендодателем дату и время Арендодатель имеет право самостоятельно осуществить возврат Имущества с освобождением его от находящегося там имущества Арендатора с составлением соответствующего акта. При этом Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

10.5. Досрочное прекращение действия договора аренды влечет прекращение заключенных в соответствии с ним договоров субаренды.

10.6. Если иное не предусмотрено законом, Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

**11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

11.1. Вопросы, неурегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. Споры, возникающие из настоящего договора, рассматриваются судом, арбитражным судом по месту нахождения Арендодателя.

Спор, возникающий из настоящего договора и не связанный с его расторжением, может быть передан на разрешение суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении четырнадцати календарных дней со дня направления претензии (требования).

11.3. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Арендодателя и Арендатора, для Управления Росреестра по Тульской области предоставляется в электронном виде.

11.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и нормативными актами Тульской области. Бремя государственной регистрации несет Арендатор.

**12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.**

12.1. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

- Передаточный акт - Приложение №1.

- Расчет размера арендной платы за пользование нежилым помещением - Приложение №2;

- План (выкопировка) арендуемого помещения – Приложение №3.

**13. Юридические адреса и реквизиты сторон**

**Арендодатель: Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы:** Адрес: г. Тула, ул. Гоголевская, д.73, тел. 75-90-34, 75-90-54.

УФК по Тульской области (Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы), ИНН 7102005410, КПП 710601001, БИК 017003983, к/с 40102810445370000059, р/счет 03100643000000016600, Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ТУЛА БАНКА РОССИИ//УФК по Тульской области г. Тула, код бюджетной классификации 860 116 070 9004 0000 140, ОКТМО 70701000.

**Арендатор:**

Местонахождение:

Плательщик:

Банковские реквизиты:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Слепцов**

м.п.

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

м.п.

Приложение № 1

к договору аренды недвижимого

муниципального имущества

от \_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. По договору аренды от \_\_\_\_ \_\_\_\_ 20\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендодатель передал во временное владение и пользование Арендатору, а Арендатор принял следующее муниципальное имущество:

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень Имущества** | **Характеристики имущества** |
| **Нежилое помещение с кадастровым номером:** 71:30:020601:2669  **Адрес:** Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Демонстрации,  д. 138  **Площадь** –169,5 кв. м  **Этажность** – этаж № цокольный  **№** на поэтажном плане | **Отопление** – центральное  **Холодное водоснабжение** – центральное  **Горячее водоснабжение** – не имеется  **Канализация** – центральная  **Электроснабжение** – имеется |

1. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Арендодателя передать имущество и обязанность Арендатора принять его признаются выполненными.
2. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах.

4. Техническое состояние переданного в аренду объекта недвижимости удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных в п. 1.2 настоящего договора. Стороны претензий друг к другу не имеют.

**Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Слепцов**

м.п.

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

м.п.

Приложение № 2

к договору аренды недвижимого

муниципального имущества

от \_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**РАСЧЕТ**

**размера арендной платы за пользование нежилым помещением II, с кадастровым номером 71:30:020601:2669, общей площадью 169,5 кв. м, этаж № цокольный, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район,**

**ул. Демонстрации, д. 138**

В соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,размер арендной платы составляет:

**Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Слепцов**

м.п.

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

м.п.

Приложение № 3

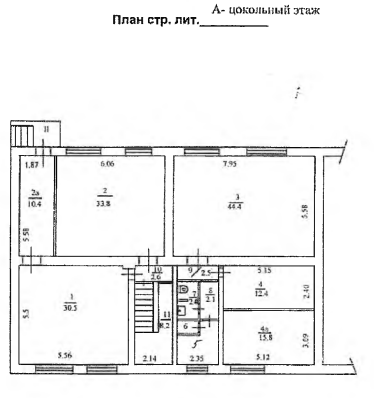
к договору аренды недвижимого

муниципального имущества

от \_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПЛАН (выкопировка) арендуемого помещения:

**нежилое помещение II, с кадастровым номером 71:30:020601:2669, общей площадью   
169,5 кв. м, этаж № цокольный, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Демонстрации, д. 138**



**Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Слепцов**

м.п.

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

м.п.