**Приложение 2**

**к документации об аукционе**

проект

ДОГОВОР АРЕНДЫ

**НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

п. Фирово **№ \_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Администрация Фировского муниципального округа, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Фировского муниципального округа Самодуровой Е.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуем\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение № 1002, расположенное по адресу: Тверская область, Фировский район, гп Великооктябрьское, пгт Великооктябрьский, ул. Кооперативная, д. 19 , для использования в целях: магазин одежды.

1.2. Передача помещения, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, производится по передаточному акту, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 15 дней с момента подписания данного договора аренды и является его неотъемлемой частью.

При возобновлении договора аренды на новый срок передаточный акт не составляется.

1.3. Характеристика помещения:

Описание помещения: нежилое помещение № 1002.

Кадастровый номер здания: 69:36:0090108:432

Общая площадь – 59,7 кв.м.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право муниципальной собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2024).

1.4. Срок аренды по настоящему договору:

**Начало: \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Окончание: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.5.При расторжении договора аренды договор считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого помещения по передаточному акту Арендодателю.

1.6. Отношения сторон по аренде помещения, указанного в п.1.1. настоящего договора, регулируются положениями настоящего договора. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Арендная плата за пользование помещением не включает в себя иные платежи.

2.2. Начиная с момента заключения договора аренды нежилых помещений Арендатор один раз каждый месяц не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным уплачивает арендную плату, которая составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., в т.ч. \_\_\_\_\_\_\_ руб. арендная плата, \_\_\_\_\_\_руб. – НДС.

Арендная плата в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ вносится на счет

**№ 03231643285570003600**

**Получатель: УФК по Тверской области (КУМСи ЗО)**

**ИНН/КПП 6945002273/694501001**

**Банк: Отделение Тверь**

**БИК 012809106**

**КБК 00211105074140000120**

**ОКТМО 28557000**

**Наименование платежа: аренда имущества**

2.3. Арендатор обязан уплачивать налог на добавленную стоимость (НДС) в размере, порядке и на счет, установленный действующим законодательством на день платежа.

2.4. Арендодатель предоставляет Арендатору счет-фактуру только по его письменному запросу.

2.5. По истечении установленных сроков уплаты невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени за каждый день просрочки в размере 0,05 процента от всей задолженности по арендной плате.

2.6. Копии платежных поручений о перечислении в бюджет арендной платы передаются ежемесячно в Комитет по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям Администрации Фировского муниципального округа (КУМС и ЗО).

2.7. Арендная плата по настоящему договору не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

**3. ПРАВА СТОРОН**

1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать целевое использование помещения и соблюдение условий настоящего договора.

3.1.2. Не отвечать за недостатки сданного в аренду помещения, которые были указаны в передаточном акте или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения.

3.1.3. На возмещение убытков (действительного ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.1.4. Контролировать техническое состояние, правильность эксплуатации помещения.

3.1.5. При окончании срока договора не перезаключать с арендатором, ненадлежащим образом исполнявшим свои обязанности, договор на новый срок.

3.1.6. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях:

а) однократного не внесения Арендатором арендной платы в установленный договором срок;

б) систематического внесения арендной платы не в полном объеме;

в) не использования Арендатором помещения либо его использования не по целевому назначению;

г) передачи Арендатором помещения вторичным пользователям;

д) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, установленных п.п. 4.2.11 настоящего договора.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. На возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. Производить улучшения арендованного помещения. При этом Арендатор самостоятельно определяет интерьер и внутреннюю отделку помещений, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания.

Перепланировка помещения может быть произведена только с письменного согласия Арендодателя.

Неотделимые улучшения помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

Произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью Арендатора.

3.2.3. Производить платежи по настоящему договору авансом за весь срок аренды помещения.

3.2.4. Производить уборку помещения и прилегающей к зданию где находится помещение территории, согласно действующим на территории Фировского района (и/или Фировского городского поселения) правилам, если иное не предусмотрено в договоре на обслуживание объекта.

3.2.5. В любое время отказаться от настоящего договора, известив об этом Арендодателя за 1 месяц. Отказ Арендатора от договора не освобождает его от обязанности по уплате арендной платы до момента возврата арендуемого помещения Арендодателю по передаточному акту.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору помещение в состоянии, пригодном для его эксплуатации, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте. После подписания акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния помещения, за исключением обнаружения скрытых дефектов.

4.1.2. В случае прекращения договора по любым основаниям принять помещение от Арендатора по передаточному акту.

4.1.3. Не менее чем за 1 месяц предупредить Арендатора о своем отказе от договора и его досрочном расторжении.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать помещение исключительно по целевому назначению в соответствии с п.1.1 настоящего договора.

Арендатор обязан представить по требованию Арендодателя надлежащие доказательства использования помещения в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте.

4.2.2. Своевременно перечислять арендную плату и начисленные на нее налоги в соответствии с действующим налоговым законодательством и п.п.2.2, 2.3 настоящего договора. Арендатор обязан ежегодно до внесения первого платежа в текущем году уточнять у Арендодателя (КУМС и ЗО) реквизиты расчетного счета для перечисления арендных платежей.

4.2.3. В случае выдачи Арендодателем либо органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, соответствующего предписания, а при его отсутствии не реже одного раза в год, за свой счет производить текущий ремонт помещения.

4.2.4. При необходимости, а также при получении предписания Арендодателя, согласованного с органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, за свой счет производить капитальный ремонт помещения, перепланировку, переоборудование помещения.

При этом смета на проведение ремонтных работ подлежит согласованию с Арендодателем.

4.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций.

4.2.6. Соблюдать при эксплуатации помещения требования Госпожнадзора, Управления по делам ГО и ЧС г. Твери и санитарно-эпидемиологической службы.

Содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и другое оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора или помещения, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность помещения, его экологическое и санитарное состояние.

4.2.7. Беспрепятственно допускать в арендованное помещение представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

4.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций на трубопроводах отопления, холодного водоснабжения, электрооборудования и др. незамедлительно сообщать Арендодателю, соответствующим аварийным службам, обеспечить им беспрепятственный доступ в помещение до полного устранения аварий, вне зависимости от режима работы помещения.

4.2.9. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий или стихийных бедствий Арендатор по требованию штаба ГО обязан освободить помещение в течение 12 часов (СНиП № 201-51-9 «Инженерно-технические мероприятия ГО»).

4.2.10. Содержать прилегающую к зданию, в котором располагается помещение, территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также проводить необходимое ее благоустройство по согласованию с Арендодателем.

4.2.11. Возмещать собственнику здания, в котором находится помещение, понесенные собственником затраты на эксплуатацию и коммунальное обслуживание, на основании выставленных счетов (счет – фактур).

4.2.12. Заключить договор страхования помещения передаваемого в аренду.

4.2.13. Заключить договоры на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с соответствующими организациями.

4.2.14. При изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в случае смены руководителя, в 10-дневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.2.15. За 1 месяц до истечения срока договора аренды в письменной форме сообщить Арендодателю о своих намерениях по возобновлению договора аренды на новый срок.

Договор не подлежит возобновлению в следующих случаях:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом, переданным по договору;

2) наличие у арендодателя задолженности по арендной плате за имущество, переданное по договору, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

4.2.16. Письменно не позднее чем за 1 месяц сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с истечением срока действия договора аренды, так и при его досрочном расторжении.

4.2.17. При прекращении действия настоящего договора:

- заблаговременно произвести косметический ремонт или уплатить Арендодателю стоимость не произведенного им ремонта помещения по предъявленной Арендодателем смете;

- освободить занимаемое помещение в 10-дневный срок с момента прекращения настоящего договора.

Арендодатель не несет ответственности за сохранность невывезенного в срок имущество Арендатора.

4.2.18. После освобождения помещения передать его Арендодателю по передаточному акту в надлежащем виде с учетом естественного износа, со всеми неотделимыми улучшениями, исправными сетями и сантехническим оборудованием.

4.2.19. Предусматривать выполнение мероприятий по приспособлению помещения для беспрепятственного доступа к нему инвалидов.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы он выплачивает неустойку в соответствии с п.2.5 настоящего договора.

5.1.2. В случаях грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно:

- при использовании помещения или его части не по целевому назначению, указанному в п.1.1;

- при передаче помещения или его части вторичным пользователям;

- при умышленном ухудшении Арендатором состояния помещения;

- при невыполнении требований Арендодателя, предусмотренных п.п.4.2.7 - 4.2.10 настоящего договора,

Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере 3-кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

5.1.3. При нарушении иных обязательств, предусмотренных п.4.2 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы.

5.1.4. В случае, если Арендатор после прекращения договора не возвращает арендованное помещение (уклоняется от подписания передаточного акта), или возвращает его несвоевременно, или не освобождает помещение в установленные сроки, Арендодатель вправе потребовать, помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического использования помещения и неустойки в виде пеней и штрафа, возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, без зачета неустойки.

5.1.5. При невыполнении недобросовестным Арендатором требований по освобождению помещения Арендодатель оставляет за собой право произвести самостоятельное вскрытие помещения. Для производства вскрытия помещения создается комиссия, состав которой определяется Администрацией Фировского района.

В случае наличия во вскрытом помещении имущества Арендатора комиссия передает данное имущество на хранение уполномоченной организации с возложением расходов по хранению имущества на Арендатора.

5.1.6. В случае невыполнения Арендатором надлежащим образом обязательств по уплате арендной платы по настоящему договору Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся внутри арендуемого помещения в течение 30-ти дней. По истечении указанного срока Арендодатель вправе реализовать имущество в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и удовлетворить свои требования по арендной плате, а также возместить свои издержки и другие убытки за счет средств, вырученных от реализации удержанного имущества.

5.1.7. Уплата санкций не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору или устранения нарушений.

5.1.8. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от ответственности за просрочку внесения арендной платы.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. За непредоставление в срок помещения (уклонение от подписания передаточного акта, невыдачу ключей) по вине Арендодателя, последний выплачивает Арендатору пеню в размере 0,05% от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки предоставления помещения.

5.3. Расторжение договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

а) по окончании его срока;

б) в случае наступления событий, указанных в п.4.2.9.;

в) в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора до истечения его срока в порядке п.3 ст.450 ГК РФ (п.п.3.1.6., 3.2.6. настоящего договора);

г) в случае расторжения договора судом по требованию одной из сторон, а также в любой другой срок (досрочно) по соглашению сторон.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя судом в случаях, предусмотренных законом, а также в случаях, когда Арендатор:

а) не производит ремонтов, предусмотренных условиями настоящего договора;

б) нарушает правила, установленные п.п.4.2.6-4.2.8, 4.2.10, 4.2.19 настоящего договора.

в) в случае необходимости использования имущества для реализации полномочий органов местного самоуправления

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

6.3. В случае ликвидации Арендатора настоящий договор считается расторгнутым с момента прекращения его деятельности.

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры между сторонами по настоящему договору (за исключением споров по заключению договора) разрешаются арбитражным судом по месту нахождения Арендодателя.

7.2. Размер арендной платы, обязанности Арендатора по проведению текущего и капитального ремонта, содержанию помещения, его целевому использованию являются существенными условиями настоящего договора, и при не достижении соглашения между сторонами хотя бы по одному из этих условий договор считается незаключенным.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Сдача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на него, в том числе Арендатор не вправе вносить арендные права в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ, а также использовать их в качестве предмета залога.

8.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

8.3. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Экземпляры хранятся: два у Арендодателя (КУМС и ЗО и централизованной бухгалтерии), один у Арендатора.

.

**МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор |

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация Фировского**  **муниципального округа** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 172721 Тверская область, Фировский район,  п. Фирово, ул. Советская, д.21.  Получатель: Управление Федерального казначейства по Тверской области (КУМС и ЗО)  ИНН: 6945002273 КПП: 694501001  ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Тверской области г. Тверь  ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ  Р/С-03231643285570003600  К/С- 40102810545370000029  Банк получателя: Отделение Тверь  БИК: 012809106  ОКТМО: 28557000  Тел. (239) 3-19-80  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_Е.В. Самодурова\_\_/ | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 1**

к договору аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Передаточный акт**

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Администрация Фировского муниципального округа, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Фировского муниципального округа Самодуровой Е.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуем\_\_\_ в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение № 1002, расположенное по адресу: Тверская область, Фировский район, гп Великооктябрьское, пгт Великооктябрьский, ул. Кооперативная, д. 19.

Кадастровый номер помещения: 69:36:0090108:432

Общая площадь – 59,7 кв.м.

Указанные помещения находится в следующем техническом состоянии: удовлетворительное.

2. Настоящий акт подтверждает фактическую передачу указанных помещений Арендодателем в аренду Арендатору, а также ключей от здания, где находится помещения.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилых помещений **№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель** | | | | **Арендатор** | | | |
|  | |  | |  | |
| **Администрация Фировского**  **муниципального округа** | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| 172721 Тверская область, Фировский район,  п. Фирово, ул. Советская, д.21.  Получатель: Управление Федерального казначейства по Тверской области (КУМС и ЗО)  ИНН: 6945002273 КПП: 694501001  ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Тверской области г. Тверь  ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ  Р/С-03231643285570003600  К/С- 40102810545370000029  Банк получателя: Отделение Тверь  БИК: 012809106  ОКТМО: 28557000  Тел. (239) 3-19-80  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_Е.В. Самодурова\_\_/ | | | | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |