



ДОГОВОР №

аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2023 г.

Управление муниципальным имуществом г.Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Алексеевой Ирины Николаевны, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и _____ (ОГРН _____), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2023 года (далее - Протокол), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: **г.Владимир, пос.Боголюбово, ул.Ленина, д.4-б, общей площадью 292,8 кв.м, а именно: помещения № 5-14 по плану первого этажа здания.**

Указанное нежилое помещение является муниципальной собственностью и передается Арендатору для _____.

Общая площадь всего здания составляет **317,6 кв.м.**

1.2. Передача нежилого помещения осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества и Арендатор несёт все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Срок действия договора – **5 лет (с 18.12.2023 по 17.12.2028).**

1.4. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилым помещением, применяется к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является обязанностью Арендодателя.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилое помещение Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять нежилое помещение от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и

улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

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. **Арендатор** обязуется:

2.3.1. Использовать нежилое помещение в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и его целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемом помещении санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилым помещением, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3. Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за прилегающей к арендуемому помещению территорией и вести те работы по помещению, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор с региональным оператором на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами, в том числе на территории, непосредственно примыкающей к помещению;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;

- обратиться в Управление земельными ресурсами администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

В пятидневный срок с момента заключения соответствующих договоров предоставить Арендодателю их копии.

2.3.4. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилое помещение, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемого помещения, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

Согласовывать производство капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемого помещения в соответствии с Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

2.3.6. Соблюдать запреты, установленные п.4.2 ст.18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2.3.7. Заключать договоры субаренды только с письменного разрешения Арендодателя. Не допускать фактического использования нежилого помещения третьими лицами без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.8. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемого помещения, а также расходы на содержание общего имущества нежилого здания, в котором расположено арендуемое помещение, пропорционально его площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемого помещения. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.9. Поддерживать соответствующую часть фасада здания, в котором арендуется помещение, в надлежащем порядке и осуществлять ее ремонт, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемого Арендатором помещения в общей площади здания.

2.3.10. Не осуществлять в арендуемом помещении и на прилегающем земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.11. В течение 10 (десяти) дней после получения соответствующего требования Арендодателя возместить затраты Арендодателя, связанные с оплатой последним налога на имущество.

2.3.12. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемого помещения, связанных с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.13. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.14. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.15. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения Договора вернуть нежилое помещение Арендодателю по акту приема – передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.16. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.17. ***(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых помещений, предназначенных для размещения офиса, склада).*** Осуществлять в арендуемом помещении _____ деятельность с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Арендодателя.

2.3.18. ***(Подлежит включению в текст договора в случае использования нежилых помещений как помещений общественного назначения).*** В течение шести месяцев с момента подписания акта приема-передачи приспособить арендуемый объект с учетом потребностей инвалидов, приняв согласованные с одним из общественных объединений инвалидов, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа, меры для обеспечения доступа инвалидов.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. ***(Нижеуказанные абзацы подлежат включению в текст договора в случае заключения договора с единственным участником несостоявшегося аукциона).*** Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

На момент заключения Договора расчётная сумма годовой арендной платы с учетом НДС на 2023 год составляет _____ руб. (арендная плата без учета НДС - _____ руб., НДС - _____ руб.), квартальной арендной платы с учетом НДС - _____ руб. (арендная плата без учета НДС - _____ руб., НДС - _____ руб.).

(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора в случае заключения договора по результатам аукциона). Размер годовой арендной платы с учетом НДС на 2023 год устанавливается на основании Протокола аукциона и составляет _____ руб. (арендная

плата без учета НДС - _____ руб., НДС - _____ руб.), квартальной арендной платы с учетом НДС - _____ руб. (арендная плата без учета НДС - _____ руб., НДС - _____ руб.).

Арендная плата по Договору не включает плату за пользование земельным участком.

3.2. (Нижеуказанное предложение подлежит включению в текст договора при заключении с Арендатором договора впервые). На основании п.2.4 «Методики расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170, арендная плата по Договору вносится в следующем порядке:

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.

(Нижеуказанные абзацы подлежат включению в текст договора, заключаемого с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем). При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **4 квартал 2023 года (за период с начала действия договора по 31.12.2023)** в сумме _____ руб. на расчётный счёт Арендодателя, НДС **4 квартал 2023 года (за период с начала действия договора по 31.12.2023)** в сумме _____ руб. - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора, заключаемого с физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»). При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата с учетом НДС за **4 квартал 2023 года (за период с начала действия договора по 31.12.2023)** в сумме _____ руб. на расчётный счёт Арендодателя.

Впоследствии оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчётный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала.

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

3.3. (Нижеуказанные абзацы подлежат включению в текст договора в случае заключения договора с единственным участником несостоявшегося аукциона). Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчёте коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора в случае заключения договора по результатам аукциона). Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с решением Совета народных депутатов от 19.12.2007 № 313 «Об индексации арендной и концессионной платы за муниципальное имущество» и принимается Арендатором в безусловном порядке

3.4. При изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.5. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

3.6. (Подлежит включению в текст договора при заключении с Арендатором договора впервые). Установленная пунктом 3.2 Договора льготная арендная плата подлежит отмене в случаях несвоевременного внесения арендной платы в соответствии с условиями Договора, использования муниципального имущества не по назначению, порчи муниципального имущества, исключения сведений об Арендаторе из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, снятия физического лица с учета в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (аннулирования постановки на учет), невыполнения иных условий оказания поддержки, предусмотренных Договором, с момента возникновения соответствующих обстоятельств.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату без учета льгот, установленных пунктом 3.2 Договора, с момента возникновения соответствующих обстоятельств.

При возникновении указанных обстоятельств Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об отмене льготной арендной платы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

Нарушение сроков внесения арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты неустойки (пени).

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, предусмотренных п.2.3.6 и 2.3.7 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы, действующей на момент выявления нарушения.

За нарушение Арендатором иных обязательств, не имеющих денежного выражения, другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

5.1.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое даёт возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.1.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.1.3. Передал арендуемое помещение как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам, допустил фактическое использование арендуемых помещений третьими лицами без письменного разрешения Арендодателя.

5.1.4. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.3 – 2.3.11 настоящего Договора аренды.

5.1.5. Исключен из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, снят с учета в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (аннулирована постановка на учет).

5.1.6. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.17 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения Договора, направляемого в адрес Арендатора заказным письмом либо вручаемого под расписку.

5.2. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.3. По истечении срока, указанного в п. 1.3 Договора, настоящий Договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

6.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемых помещений должно быть согласовано в установленном порядке.

6.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

6.4. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

6.5. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

6.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.7. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

6.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Владимирской области.

6.9. *6.9. (Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора, заключаемого с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем).* Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Владимирской области.

(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора, заключаемого с физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем). Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежат рассмотрению в Октябрьском районном суде г.Владимира.

6.10. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципальным имуществом г.Владимира

Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47
УФК по Владимирской области (УМИ г.Владимира)
ИНН 3302008241 КПП 332801001 ОКТМО 17 701 000
р/с 03100643000000012800
ОТДЕЛЕНИЕ ВЛАДИМИР БАНКА РОССИИ//УФК по Владимирской области
г. Владимир, БИК 011708377, к/с 40102810945370000020
КБК для оплаты арендной платы 866 111 05074 04 0000 120
КБК для оплаты пени 866 116 07090 04 0000 140

Арендатор: _____
Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания (помещений) с указанием арендуемых площадей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

МП

От Арендатора

МП

А К Т
приема-передачи помещений муниципального нежилого фонда

г.Владимир

_____ 2023 г.

В соответствии с договором аренды нежилого помещения от _____ № _____ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передаёт, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу **г.Владимир, пос.Боголюбово, ул.Ленина, д.4-б, общей площадью 292,8 кв.м, а именно: помещения № 5-14 по плану первого этажа здания для _____.**

На момент подписания акта сдаваемое в аренду нежилое помещение и инженерные коммуникации в нем находятся в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на ___ листах.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ 2023 № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:**От Арендодателя****От Арендатора**_____
МП_____
МП