

Начальник департамента экономического
развития администрации города Твери

Петров П.С.
« » 20 г.

Приложение № 4
к приказу от « 22 » сентября 2025 № 16-офф

Начальник департамента управления
имуществом и земельными ресурсами
администрации города Твери
Иванов П.В.
« » 20 г.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ
МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ _____

г. Тверь

" " 202 г.

Муниципальное автономное учреждение «Торгово-оздоровительный комплекс города Твери»,
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____,
с одной стороны, и _____, именуем _____ в
дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____,
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество – нежилые помещения общей площадью 58,0 кв.м. (части помещений №№ 3,8,30, помещения № 9, 47-50), расположенных в здании бани по адресу: город Тверь, улица 15 лет Октября, дом 10, согласно передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2. Помещения будут использоваться:

1.3. Характеристика помещения (здания):

Вид помещения (здания): 1этаж, части помещений №№ 3,8,30, помещения №9, 47-50,
Состав помещений согласно экспликации технического паспорта, составленного организацией,

Кадастровый номер, здания бани в котором расположены передаваемые в аренду нежилые помещения - 69:40:0000002:10, РМС 2007.

Общая площадь, передаваемых в аренду нежилых помещений – 58,0 кв. м.

Балансовая стоимость, передаваемых в аренду нежилых помещений – 120 943,99 руб.

Инженерное оборудование: сети электроснабжения, водоснабжения и водоотведения

Основание:

(распорядительный акт Арендодателя, протокол аукциона- в случае проведения торгов)

1.4. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу в соответствии с действующим законодательством. Условия договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с момента подписания передаточного акта.

1.5. 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.

1.6. Одновременно с передачей нежилого помещения (части помещения) в нежилом здании (помещении) Арендодатель передает Арендатору право пользования местами общего пользования здания (помещения) пропорционально доле занимаемого помещения (части помещения).

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата составляет _____ рублей (без учета НДС) в месяц в соответствии с _____

(результатами проведенного аукциона, отчетом независимого оценщика)

2.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, по следующим реквизитам: Получатель платежа – Департамент финансов администрации города Твери (МАУ «ТОК г. Твери», л/сч. № 013030082) ИНН 6952042492, КПП 695201001, БАНК получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ БАНКА РОССИИ // УФК по Тверской области г. Твери, БИК 012809106, к/с 40102810545370000029, сч. № 03234643287010003600.

Реквизиты для перечисления арендной платы в новом календарном году уточняются Арендатором у Арендодателя до внесения первого арендного платежа.

Датой оплаты считается дата зачисления средств на лицевой счет администратора соответствующего вида доходов бюджета города Твери, открытый в органе федерального казначейства.

2.3. Арендатор обязан в платежном документе указывать номер договора аренды и месяц, в счет которого вносится арендная плата. В противном случае Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет предыдущего долга.

2.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности. Начисление пени производится начиная со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного платежа, и по день уплаты включительно.

2.5. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на коэффициент инфляции, если иное не установлено действующим законодательством или настоящим договором, а также в случаях изменения порядка (механизма) определения размера арендной платы. Об изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется заказным письмом. Новый размер арендной платы устанавливается по истечении 30 дней с даты направления Арендатору соответствующего уведомления. Арендатор считается извещенным надлежащим образом об изменении размера арендной платы в случае направления уведомления заказным письмом по адресу, указанному в разделе "Место нахождения и платежные реквизиты сторон" настоящего договора аренды.

2.6. НДС начисляется и уплачивается Арендатором самостоятельно.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. В любое время и без предварительного уведомления Арендатора контролировать целевое использование помещения и соблюдение условий настоящего договора.

3.1.2. Выдавать предписания, обязательные для исполнения Арендатором, в случаях, предусмотренных настоящим договором, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления города Твери, законодательством Тверской области и федеральным законодательством РФ.

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

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

3.1.5. Контролировать техническое состояние, правильность эксплуатации помещения.

3.1.6. По окончании срока договора не перезаключать с Арендатором договор на новый срок.

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

а) однократного невнесения Арендатором арендной платы, а также платы за пользование земельным участком в установленный договором срок;

б) систематического (два и более раз) внесения арендной платы не в полном объеме;

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

г) передачи Арендатором помещения третьим лицам (пользователям) в нарушение порядка, установленного настоящим договором;

д) в случае неисполнения Арендатором обязанностей, установленных пп. 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 и 4.2.11 настоящего договора;

е) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, установленных пп. 4.2.12 настоящего договора;

ж) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, установленных пп. 4.2.20 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 и планировки.

Неотделимые улучшения помещения и (или) перепланировка помещения производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений и (или) перепланировки не возмещается.

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

3.2.3. Передавать арендованное помещение в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя, с учетом требований действующего законодательства РФ и при условии предварительного согласования с Арендодателем проекта договора.

Передача арендованного помещения третьим лицам по иным договорам (в иные виды пользования) не допускается.

3.2.4. Производить платежи по настоящему договору авансом за весь срок аренды помещения. При этом при изменении ставок арендной платы стороны производят сверку поступивших платежей и корректировку сумм, подлежащих дальнейшей оплате.

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

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору помещение в состоянии, пригодном для его эксплуатации, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте. Передаточный акт подписывается сторонами в 2-дневный срок с момента подписания настоящего договора. 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 или его досрочном расторжении.

4.1.4. В случае обязательной государственной регистрации зарегистрировать договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать помещение исключительно по целевому назначению в соответствии с п. 1.2 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 пп. 2.2 и 2.5 настоящего договора.

4.2.3. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

4.2.4. С письменного разрешения Арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт помещения и (или) переоборудование помещения, а также в случае выдачи Арендодателем либо органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, соответствующего предписания и (или) в случае неотложной необходимости. Если неотложная необходимость в проведении капитального ремонта будет подтверждена документально, то Арендатор уведомляет об этом Арендодателя с указанием причины такой необходимости и приложением подтверждающих документов.

4.2.5. Осуществлять перепланировку помещения только при условии предварительного (до осуществления работ) письменного разрешения Арендодателя, согласованного с органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом.

4.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций.

4.2.7. Соблюдать при эксплуатации помещения требования управления по обеспечению безопасности жизнедеятельности населения Администрации города Твери, санитарно-эпидемиологической службы и других органов, уполномоченных на осуществление контроля в соответствующей сфере.

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.

4.2.8. Беспрепятственно допускать в арендованное помещение и на прилегающий к нему земельный участок представителей Арендодателя, управления по обеспечению безопасности жизнедеятельности населения Администрации города Твери и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения.

4.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций на трубопроводах центрального отопления, горячего и 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.

4.2.10. 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 ЧС обязан освободить помещение в течение 12 часов.

4.2.11. Содержать прилегающую к помещению территорию в надлежащем санитарном состоянии (в том числе фасады, входные группы и др.), а также проводить необходимое ее благоустройство в соответствии с действующим федеральным законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области и правовыми актами органов местного самоуправления города Твери и по согласованию с Арендодателем.

Принимать долевое участие в финансировании ремонта общего имущества здания, поддерживать указанное общее имущество в надлежащем состоянии совместно с иными собственниками (пользователями). Доля Арендатора в затратах на ремонт общего имущества определяется исходя из соотношения площади арендуемого помещения к общей площади здания.

4.2.12. Ежемесячно со дня подписания настоящего договора:

а) возмещать Арендодателю посредством оплаты фактически принятое в ходе осуществляемой деятельности количество потребленных Арендатором ресурсов за тепловую и электрическую энергию, а также водоснабжение (водоотведение) согласно действующим тарифам на поставку коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и приборами учета, установленными на арендуемом объекте. Оплата за потребленные ресурсы Арендатором осуществляется в порядке и сроки, установленные Арендодателем.

б) в случае необходимости заключить договор о вывозе бытовых отходов со специализированными организациями. Копии договора в течение 10-ти дней со дня его заключения представить в адрес Арендодателя.

4.2.13. При изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в случае смены руководителя, а также лишения лицензии на право деятельности в 10-дневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

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

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

4.2.16. При прекращении действия настоящего договора:- освободить занимаемое помещение в 10-дневный срок с момента прекращения настоящего договора. Арендодатель не несет ответственности за не вывезенное в срок имущество Арендатора.

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

4.2.18. Предусматривать выполнение мероприятий по приспособлению объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для беспрепятственного доступа к ним инвалидов.

4.2.19. В течение месяца со дня подписания настоящего договора за счет собственных средств застраховать помещение в пользу Арендодателя от рисков гибели и повреждения арендованного имущества. В течение 10 дней с момента заключения договора страхования предоставить заверенную копию экземпляра договора и страхового полиса Арендодателю.

4.2.20. В течение месяца со дня подписания настоящего договора за счет собственных средств застраховать помещение (здание) в пользу Арендодателя от рисков гибели и повреждения арендованного имущества. В течение 10 дней с момента заключения договора страхования предоставить заверенную копию экземпляра договора и страхового полиса Арендодателю.

4.2.21. Если в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер арендованному недвижимому имуществу причинен ущерб, Арендатор возмещает такой ущерб за счет собственных средств.

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. 2.4 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. 1.2;
- при передаче помещения или его части третьим лицам в нарушение порядка, установленного п. 3.2.3;
- при умышленном ухудшении Арендатором состояния помещения;
- при невыполнении требований Арендодателя, предусмотренных пп. 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.8 - 4.2.11, 4.2.20

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

5.1.3. При нарушении иных обязательств, предусмотренных п. 4.2 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 5% 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 (реального ущерба и упущенной выгоды), причиненных задержкой исполнения, без зачета неустойки.

5.1.5. При невыполнении Арендатором требований по освобождению помещения Арендодатель оставляет за собой право произвести самостоятельное вскрытие помещения. Для производства вскрытия помещения создается комиссия, состав которой определяется приказом органа, уполномоченного управлять муниципальным имуществом. Не позднее, чем за 7 дней до производства вскрытия Арендодатель направляет заказным письмом Арендатору уведомление о дате и времени производства вскрытия муниципального нежилого помещения. В случае наличия во вскрытом помещении имущества Арендатора комиссия передает данное имущество на хранение специализированной 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 передать

указанное имущество уполномоченной организации с целью реализации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и удовлетворения требований Арендодателя по арендной плате, а также возмещения издержек и других убытков за счет средств, вырученных от реализации удержанного имущества.

5.1.7. Уплата санкций не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору и (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 0,5% 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 может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Арендатор обязан произвести оплату арендной платы до даты расторжения договора.

6.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

а) по окончании срока его действия, если ко дню истечения срока не будет достигнуто соглашение о его заключении на новый срок в соответствии с действующим законодательством;

б) в случае наступления событий, указанных в п. 4.2.10;

в) в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора до истечения его срока в порядке п. 3 ст. 450 ГК РФ (пп. 3.1.7, 3.2.5 настоящего договора);

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

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя судом в случаях, предусмотренных законом, а также в случаях, когда Арендатор нарушает правила, установленные пп. 4.2.6 - 4.2.8, 4.2.10, 4.2.19 настоящего договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в установленный уведомлением срок.

6.4. 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, по содержанию прилегающей к помещению территории и проведению ее благоустройства, по страхованию арендованного помещения являются существенными условиями настоящего договора, и при недостижении 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, в качестве вклада в совместную деятельность по договору простого товарищества, а также использовать их в качестве предмета залога.

8.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения арендованного помещения, а также умышленного повреждения или уничтожения в результате противоправных действий третьих лиц несет Арендатор с момента заключения настоящего договора и до момента фактической передачи арендованного помещения Арендодателю по акту.

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

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Экземпляры хранятся: два - у Арендодателя, один - у Арендатора.

Приложения:

1. Акт приема-передачи помещения - прилагается.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

МАУ «ТОК г. Твери»

170003 г. Тверь, ул. Горького, д.202

ИНН 6952042492

КПП 695201001

р/сч. 03234643287010003600

л/сч. 013030082 в Департаменте финансов

администрации города Твери

БАНК ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ БАНКА

РОССИИ/УФК по Тверской области г. Тверь

БИК 012809106

ОКПО 10805472

ОКАТО 28401365000

ОГРН 1146952015814

тел. 8(4822) 555-237

Арендатор

М.П.

Передаточный акт

Муниципальное автономное учреждение «Торгово-оздоровительный комплекс города Твери», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый (ое) в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения (части помещений №№ 3,8,30, помещения № 9,47-50), на 1 этаже здания бани по адресу: город Тверь, улица 15 лет Октября, дом 10.
Кадастровый номер, здания бани в котором расположены передаваемые в аренду нежилые помещения - 69:40:0000002:10, РМС 2007.
Общая площадь, передаваемых в аренду нежилых помещений – 58,0 кв. м.
Балансовая стоимость, передаваемых в аренду нежилых помещений – 120 943,99 руб.
2. Указанные помещения находятся в следующем техническом состоянии: хорошо.
3. Настоящий акт подтверждает фактическую передачу указанных помещений Арендодателем в аренду Арендатору.
4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № _____ от _____.

Арендодатель

Арендатор

МАУ «ТОК г. Твери»
170003 г. Тверь, ул. Горького, д.202
ИНН 6952042492
КПП 695201001
р/сч. 03234643287010003600
л/сч. 013030082 в Департаменте финансов
администрации города Твери
БАНК ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ БАНКА
РОССИИ/УФК по Тверской области г.
Тверь
БИК 012809106
ОКПО 10805472
ОКАТО 28401365000
ОГРН 1146952015814

тел. 8(4822) 555-237

_____ / _____ /

_____ / _____ /