**Договор аренды**

**муниципального недвижимого имущества, закрепленного**

**за муниципальными унитарными предприятиями**

**и муниципальными учреждениями**

г. Казань от " " 2023 г. №

Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Казани «Культурный центр

« Сайдаш», именуемое в дальнейшем

(наименование МУП, МУ)

"Арендодатель", в лице Мингазова Артура Гаптулловича ,

(Ф.И.О. представителя МУП, МУ)

действующего на основании Устава\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(документы, подтверждающие полномочия представителя МУП, МУ)

с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

именуемое(-ый) в дальнейшем "Арендатор", в лице

,

(Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, представителя юридического лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_,

[документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя]

с другой стороны с согласия Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г. Казани, именуемого в дальнейшем "Собственник" (исх. письмо от года , № ИНФ), заключили настоящий договор (далее − Договор) о нижеследующем.

**I. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, 1 этаж

(наименование имущества)

(далее − имущество), расположенное по адресу: 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Николая Ершова, 57 А, для использования под общественное питание.

(цель использования имущества)

Целевое использование имущества является окончательным и не подлежит самовольному изменению Арендатором.

1.2. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений: 16,0 кв.м.

Передаваемые в аренду помещения отмечены в планировке размещения арендуемых помещений, являющейся неотъемлемой частью Договора.

Примечание: состав и характеристика передаваемого в аренду имущества указаны в акте приема-передачи имущества, который является неотъемлемой частью Договора.

**II. Срок действия Договора**

2.1. Договор заключен сроком с " " 2023 г. по " " 2024 г.

2.2. Дата возврата имущества – « » 2024 г.

2.3. В случае заключения Договора со сроком действия один год и более одного года он считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1, 2.2 Договора, с момента его государственной регистрации в установленном порядке в случае, если иное не установлено законом.

2.4. В случае заключения Договора сроком до одного года Договор считается заключенным с момента его подписания.

2.5. В силу [статьи 425](consultantplus://offline/ref=4C49A7987D0F87BDF915A01FCBFCAF3055DA9CE8A8CD183C4A6469DEAC633091C54FE4C92F107AD0A05BC0FD4ECD0DB8EB2DBD14A7210E44vAJ1L) Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения Договора.

2.6. Стороны договорились, что действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в [пункте 2.2](file:///C:\Users\GulnaraS\Desktop\договор%20аренды%20недв.%20иму-во%202020%20образец.docx#P45) Договора.

Однако истечение срока действия Договора не освобождает стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения его действия.

**III. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Размер ежегодной арендной платы на момент подписания Договора

составляет **152 640**\_\_\_ руб. **00** коп.

( Сто пятьдесят две тысячи шестьсот сорок ) руб. 00 коп.,

(сумма прописью)

включая налог на добавленную стоимость (далее − НДС) **25 440** руб. **00** коп.

(Двадцать пять тысяч четыреста сорок) руб. 00 коп.

(сумма прописью)

НДС вносится в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.2. Арендатор ежемесячно вносит на лицевой счет Арендодателя арендную

плату из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы в сумме

**10 600**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. **00** коп.

(десять тысяч шестьсот) руб. 00 коп.

(сумма прописью)

не позднее последнего числа текущего месяца.

3.3. В платежных поручениях (в разделе "Назначение платежа") необходимо указывать:

- цель платежа (за аренду имущества);

- адрес нежилого помещения;

- номер договора аренды;

- период, за который вносится арендная плата.

3.4. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 процента от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. Пени и задолженность по арендной плате по Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.5. В случае возврата арендованного имущества Арендодателю Арендатор вносит арендную плату до момента передачи имущества по акту приема-передачи.

3.6. Арендная плата, полученная казенными учреждениями, перечисляется Арендатором в бюджет г. Казани на счет, указанный в [разделе VI](file:///C:\Users\GulnaraS\Desktop\договор%20аренды%20недв.%20иму-во%202020%20образец.docx#P110)[I](file:///C:\\Users\\GulnaraS\\Desktop\\договор%20аренды%20недв.%20иму-во%202020%20образец.docx" \l "P110) Договора.

**IV. Права и обязанности сторон**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором;

4.1.2. в десятидневный срок с момента подписания Договора заключить с Арендатором (при обращении) договор на возмещение затрат по коммунальным и эксплуатационным услугам, связанным с содержанием арендованного имущества;

4.1.3. по требованию Арендатора представлять необходимую информацию о порядке начисления арендной платы и платежей на возмещение затрат по содержанию сданного в аренду имущества;

4.1.4. оформлять дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор и представлять их Собственнику в течение 10 дней с момента подписания.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. принять имущество в аренду по акту приема-передачи;

4.2.2. использовать имущество в соответствии с назначением, определенным в пункте 1.1 Договора;

4.2.3. в месячный срок с момента подписания Договора обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при необходимости в установленной законом государственной регистрации;

4.2.4. в десятидневный срок с момента подписания Договора заключить договор на возмещение затрат по коммунальным и эксплуатационным услугам, связанным с содержанием арендованного имущества;

4.2.5. оплачивать коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг; предоставлять исполнителю коммунальных услуг данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период, по указанным договорам[[1]](#endnote-2);

4.2.6. содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем состоянии, обеспечивать его сохранность, соблюдать требования пожарной безопасности;

4.2.7. не производить капитального ремонта, перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества (неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя на проведение строительных и ремонтных работ;

4.2.8. только при наличии письменного согласия Арендодателя и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, проводить капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию и переоборудование арендуемого имущества;

4.2.9. ежемесячно перечислять арендную плату в порядке и сроки, которые установлены Договором;

4.2.10. своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества.

Производить работы по капитальному ремонту за свой счет, если необходимость проведения вызвана деятельностью Арендатора;

4.2.11. учитывать, что на момент окончания срока действия Договора объект должен находиться в надлежащем санитарно-техническом состоянии, все отделимые и неотделимые улучшения объекта остаются в собственности Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

После проведения капитального ремонта в соответствии с подпунктом 4.2.8 Договора Арендатор обязан за счет собственных средств подготовить и внести изменения в техническую документацию на объект и передать ее Арендодателю;

4.2.12. допускать в арендованное помещение (здание, сооружение) представителей Собственника, Арендодателя, служб государственного пожарного надзора и других государственных организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.2.13. ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных Договором;

4.2.14. не сдавать арендованное имущество в субарендутретьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

Нарушение Арендатором условий, установленных настоящим пунктом, является основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя во внесудебном порядке (одностороннего отказа Арендодателя от настоящего Договора) с требованием возмещения причиненных ему убытков;

4.2.15. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации имущества, коммуникаций, расположенных в арендуемом помещении.

При необходимости проведения в арендуемом помещении соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

4.2.16. за месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем отказе от аренды имущества;

4.2.17. по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, возместить убытки (недовнесенная арендная плата, пени, неустойка) и в месячный срок оформить соглашение о расторжении Договора.

Обязательство Арендатора по передаче имущества считается выполненным с момента подписания сторонами акта приема-передачи. При подписании сторонами акта приема-передачи имущества стороны соглашаются с тем, что имущество полностью свободно;

4.2.18. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках Договора;

4.2.19. письменно в течение трех рабочих дней уведомить специальным уведомлением Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором условий настоящего пункта письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор вне зависимости от фактического получения считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

4.2.20. не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования.

Арендатор отвечает за всякое ухудшение имущества и мест общего пользования и иных помещений здания, произошедшее по его вине или вине третьих лиц, допущенных Арендатором на территорию объекта;

4.2.21. в случае принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого здания (помещения) освободить арендуемое помещение в течение одного месяца с даты получения уведомления об этом от Арендодателя;

4.2.22. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и Арендодателя.

4.3. Уплата неустойки (пени), установленной Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств и устранения нарушений.

**V. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и законодательством.

5.2. Ответственность Арендатора.

5.2.1. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 1.1 (в части целевого использования имущества), подпунктами 4.2.2, 4.2.14.

5.2.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере двухмесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 2.2, подпунктами 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.10-4.2.13, 4.2.15, 4.2.16, 4.2.18-4.2.21, пунктом 6.1.

5.2.3. Уплата штрафа*,* пеней не освобождает стороны от выполнения обязанностей по Договору.

5.2.4. В случае нарушения подпункта 4.2.6 Договора Арендатор за счет собственных средств приводит имущество в надлежащее состояние в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя или уполномоченным им лицом.

5.2.5. Вред, причиненный имуществу Арендодателя по вине Арендатора, возмещается Арендатором в полном объеме.

Ликвидация аварий, произошедших по вине Арендатора, производится за счет средств Арендатора*.*

**VI. Дополнение, изменение и расторжение Договора**

6.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения правопреемства по Договору правопреемник Арендатора обязан в течение трех дней известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по истечении его срока в порядке, предусмотренном Договором, а также в любой другой срок, установленный соглашением сторон.

6.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями стороны месячный срок и подлежат регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае изменения законодательства Российской Федерации изменения в Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также путем опубликования в средствах массовой информации и иными способами, предусмотренными законодательством и Договором.

6.5. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации юридического лица или смерти физического лица – Арендатора.

6.6. В чрезвычайных случаях (стихийные бедствия, аварии, эпидемии и другое) арендуемое имущество по решению представительных и исполнительных органов местного самоуправления может быть временно изъято у Арендатора в порядке и на условиях, которые установлены законодательством.

6.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора в порядке и с последствиями, которые предусмотрены статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

- невнесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пеней свыше суммы, превышающей полуторамесячную арендную плату, независимо от факта ее последующего внесения;

- неиспользования арендованного имущества Арендатором в течение трех месяцев;

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктами 1.1 (в части целевого использования арендованного имущества), 2.2, 3.2, подпунктами 4.2.1, 4.2.2, 4.2.4-4.2.8, 4.2.10-4.2.12, 4.2.14, 4.2.17, 4.2.20, 4.2.21, 5.2.1, 5.2.2.

При расторжении Договора в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору.

6.8. В случае отчуждения арендованного имущества Арендатору Договор прекращает свое действие (считается расторгнутым по соглашению сторон) с даты подписания акта приема-передачи имущества в собственность и погашения задолженности по арендной плате.

**VII. Дополнительные условия**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(реквизиты для перечисления арендной платы, полученной казенными учреждениями)

**VIII. Особые условия**

8.1. Местом исполнения настоящего Договора является местонахождение арендуемого имущества. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Республики Татарстан, мировым судьей либо судом общей юрисдикции г. Казани в соответствии с их компетенцией.

8.2. Договор не является договором аренды с правом выкупа.

8.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества и подписания акта его приема-передачи.

**IX. Существенные условия**

Существенным нарушением условий Договора является нарушение Арендатором пунктов 1.1, 2.2, 3.1,3.2,подпунктов 4.2.1, 4.2.2, 4.2.4-4.2.8, 4.2.10-4.2.12, 4.2.14, 4.2.17, 4.2.20, 4.2.21, 5.2.1, 5.2.2, пункта 6.1 Договора.

**X. Прочие положения**

10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регламентируются законодательством.

10.2. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр − Собственнику и по одному экземпляру − Арендатору и Арендодателю.[[2]](#endnote-3)

Приложения:

1. Поэтажный план с указанием размещения арендуемых помещений.

2. Акт приема-передачи имущества.

**XI. Адреса и реквизиты сторон**

**Арендодатель**: Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Казани «Культурный центр « Сайдаш»

ИНН 1660059130, почтовый адрес: 420061, г. Казань, ул. Н. Ершова, 57 А.

р/с 03234643927010001100,

к/ч 40102810445370000079,

Банк: Отделение- НБ Республика Татарстан// УФК по Республике Татарстан г. Казань,

БИК \_019205400.

**Арендатор**:

**Подписи сторон**:

1. [↑](#endnote-ref-2)
2. |  |  |
   | --- | --- |
   | **Арендодатель**  Мингазов Артур Гаптуллович  (Ф.И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись)  М.П. | **Арендатор**  ­­  (Ф.И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись)  М.П. |

   |  |  |
   | --- | --- |
   |  |  |

   АКТ

   ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРУ

   г. Казань « » 2023г.

   **Муниципальное бюджетное учреждение культуры г.Казани «Культурный центр «Сайдаш»»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Мингазова Артура Гаптулловича, действующего на основании Устава с одной стороны, игенерального директора Мухамедшиной Римы Жамиловны именуемое(-ый)в дальнейшем «Арендатор», действующего на основанииУстава, с другой стороны, составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

   1. В соответствии с договором аренды № от « » 2023г. г. (далее - Договор) Арендодатель передает нежилое помещение, указанное в п.2, а Арендатор принимает данное нежилое помещение.

   2. По настоящему Акту Арендатору передается следующие нежилые помещения:

   2.1 общей площадью 16,0 кв.м., на 1 этаже здания, место нахождения 420061, РТ, г.Казань, ул. Н.Ершова,д,57А

   3. Нежилые помещения находятся в надлежащем к использованию состоянии.

   Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, один из которых передается Арендодателю, второй - Арендатору.

   |  |  |
   | --- | --- |
   | **Арендодатель**  **Мингазов Артур Гаптуллович**\_\_  (Ф.И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись)  М.П. | **Арендатор**  **Мухамедшина Рима Жамиловна**  (Ф.И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись)  М.П. |

   [↑](#endnote-ref-3)