

ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Томск

№ _____

Дата: _____

Муниципальное образование «Город Томск», от имени в интересах которого действуют

Департамент управления администрации Города Томска в лице начальника департамента М.А. Ратнера, действующего на основании Положения о департаменте,

Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в лице начальника департамента А.А. Касперович, действующей на основании Положения о департаменте,

Муниципальное бюджетное учреждение «Томский городской центр инвентаризации и учета» в лице директора Г.О. Шаншашвили, действующей на основании Устава,

Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска «Проектно-сметное бюро» в лице директора С.Н. Некрасова, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

(указывается полное наименование лица – получателя предмета договора с указанием уполномоченного представителя и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия), именуем ___ в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола от _____ № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

По смыслу настоящего договора под «Недвижимым имуществом», «Имуществом» понимается следующее недвижимое имущество: нежилые помещения, здания.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и (или) пользование (аренду) Арендатору следующего имущества: нежилое здание общей площадью 208,3 кв.м (деревянное здание, количество этажей 2 согласно кадастровому паспорту от 27.12.2013) по адресу: г.Томск, ул. Трифонова, 1 (далее по тексту договора – «имущество», «недвижимое имущество»). Нежилое здание по указанному адресу относится к объектам деревянного зодчества, перечень которых утвержден решением Думы Города Томска от 04.02.2014 №944 «Об установлении особого правового режима в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск»».

1.2. Указанное в пункте 1.1 настоящего договора имущество является объектом муниципальной собственности, что подтверждается записью о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 70-70-01/284/2013-178 от 23.10.2013.

1.3. Целевое назначение использования имущества: магазины.

1.4. Характеристика и стоимость предоставляемого по настоящему договору муниципального имущества и его недостатки указываются в приложении 1 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания договора и действует в течение 49 лет.

1.6. Отношения сторон по аренде имущества регулируются положениями настоящего договора. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. За пользование арендованным недвижимым имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату. Арендная плата по настоящему договору не включает в себя плату за пользование земельным участком, необходимым для эксплуатации арендуемого недвижимого имущества.

Годовой размер арендной платы на дату подписания договора устанавливается:

- по результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды (протокол № ___ от _____) и составляет _____ рублей без учета НДС (если имущество передается в аренду в результате проведения торгов).

Исчисление и уплата НДС производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

2.2. Годовой размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

Изменение осуществляется с 01 января очередного финансового года путем умножения годового размера арендной платы на индекс потребительских цен, сложившийся в Томской области по итогам года, предшествующего текущему (далее – ИПЦ). Данный индекс публикуется территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Томской области (если имущество передано в аренду в результате проведения торгов);

2.3. В случае если дата начала фактического использования арендуемого имущества отлична от даты начала действия договора аренды, арендная плата уменьшается или увеличивается исходя из годового размера арендной платы пропорционально фактическому сроку использования имущества.

2.4. Уведомление арендатора об изменениях, указанных в пункте 2.2 настоящего договора осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего договора. Внесение изменений в настоящий договор путем подписания дополнительного соглашения в указанном случае не требуется.

2.5. Установленная годовая арендная плата по настоящему договору уплачивается Арендатором ежемесячно равными частями вперед до 5-ого числа текущего месяца по платежным реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего договора.

Первый платеж рассчитывается за период с даты начала фактического использования имущества до конца месяца, в котором заключен настоящий договор аренды и уплачивается Арендатором в 15-дневный срок после заключения настоящего договора.

2.6. При уплате (перечислении) арендной платы по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе номер договора аренды, в счет которого вносится платеж. В противном случае Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет погашения задолженности (в случае ее наличия), сложившейся на дату поступления платежа.

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной надлежащим образом, если очередной платеж поступил в установленный срок, в установленном размере, по платежным реквизитам Арендодателя.

2.7. В случае изменения реквизитов оплаты, информация публикуется Арендодателем на официальном портале муниципального образования «Город Томск» в сети «Интернет» (<http://www.admin.tomsk.ru> в разделе Арендодателя). Уведомление Арендатора производится в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего договора.

2.8. Сумма задатка подлежит зачету в счет арендной платы по настоящему договору.

3. ПРАВА СТОРОН

3.5. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать целевое использование переданного имущества и соблюдение условий настоящего договора, в том числе, силами третьих лиц, уполномоченных Арендодателем.

3.1.2. Требовать возмещения убытков (действительного ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.1.3. Контролировать техническое состояние, правильность эксплуатации имущества.

3.1.4. Арендодатель вправе осуществлять контрольные проверки использования Арендатором арендуемого имущества, как без предварительного уведомления, так и с предварительным уведомлением Арендатора, в соответствии с планом проверок Арендодателя.

3.1.5. Контроль за выполнением Арендатором работ по сохранению, ремонту, реконструкции арендованного имущества осуществляется департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска, муниципальным бюджетным учреждением «Проектно-сметное бюро» в порядке и пределах, установленных муниципальными правовыми актами.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Требовать возмещения убытков (действительного ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Производить улучшения арендованного имущества. При этом Арендатор самостоятельно определяет интерьер и внутреннюю отделку помещений, не затрагивающие изменения несущих конструкций и планировки имущества, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Неотделимые улучшения имущества производятся Арендатором за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя. Стоимость произведенных с согласия Арендодателя неотделимых без вреда для имущества улучшений Арендатору не возмещается. Произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью Арендодателя.

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

3.2.4. В случае если настоящий договор заключен на неопределенный срок, в любое время отказаться от настоящего договора, известив об этом письменно Арендодателя за две недели. Отказ Арендатора от настоящего договора не освобождает его от обязанности по уплате арендной платы и коммунальных платежей до момента возврата арендуемого имущества Арендодателю по передаточному акту.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте. Передаточный акт подписывается сторонами в 5-дневный срок с момента подписания настоящего договора. После подписания акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния имущества.

4.1.2. В случае прекращения настоящего договора по любым основаниям принять имущество от Арендатора по передаточному акту, в котором должно быть отражено полное техническое состояние имущества на момент возврата имущества.

4.1.3. Не менее чем за две недели предупредить Арендатора о своем отказе от настоящего договора и его досрочном расторжении.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать имущество исключительно по целевому назначению в соответствии с пунктом 1.3 настоящего договора.

Арендатор обязан представить по требованию Арендодателя надлежащие доказательства использования имущества в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте, обеспечив представителей Арендодателя и иных определенных им лиц доступом к арендуемому имуществу, необходимой документацией, а также условиями для работы проверяющих лиц.

Результаты проверки оформляются актом, который подписывают уполномоченные представители сторон. При отказе Арендатора подписать акт в течение 3 рабочих дней со дня его составления, а равно и в случае невыполнения им абзаца 2 настоящего пункта, акт имеет силу без подписи Арендатора. Отказ от подписи акта подтверждается подписями свидетелей и (или) представителей Арендодателя.

При несогласии Арендатора с содержанием акта он вправе приложить к нему пояснения о мотивах отказа от подписи и замечания по содержанию акта. Указанные замечания должны быть представлены Арендодателю не позднее дня окончания срока подписания акта проверки.

4.2.2. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату, установленную настоящим договором.

4.2.3. Ежегодно в период с 01 ноября по 15 декабря обращаться (не менее одного раза в год) к Арендодателю для сверки расчетов по настоящему договору аренды, а также уточнения реквизитов оплаты и суммы арендной платы на очередной финансовый год.

4.2.4. Заключить в срок не позднее 2-х месяцев со дня подписания настоящего договора договор страхования арендованного имущества, выгодоприобретателем по которому является муниципальное образование «Город Томск», и нести расходы по перечислению суммы страховой премии на расчётный счёт страховой компании. В указанный в настоящем пункте договора срок представить Арендодателю экземпляр договоров страхования (страхового полиса). Срок действия договора страхования должен составлять не менее срока действия настоящего договора.

4.2.5. Заключить в срок не позднее 1 – го месяца со дня подписания настоящего договора договор страхования риска ответственности причинения вреда арендованному имуществу возникшего вследствие невыполнения (ненадлежащего выполнения) обязательства установленного п.4.2.7 договора, предусматривающий возмещение Арендатору ущерба в связи с сохранением, ремонтом, реконструкцией арендованного имущества. Копия договора страхования подлежит передаче Арендатору в течение 1-го месяца с момента заключения настоящего договора. Срок действия договора страхования должен составлять не менее срока действия настоящего договора.

4.2.6. В течение двух лет с момента заключения настоящего договора разработать и согласовать в установленном действующим законодательством, муниципальными правовыми актами, настоящим договором порядке проектную документацию на проведение работ по сохранению, ремонту, реконструкции арендуемого имущества.

4.2.7. В течение 5 (пяти) лет с момента подписания настоящего договора за свой счет произвести работы по сохранению, ремонту, реконструкции арендованного имущества в соответствии с разработанным Арендодателем техническим заданием, являющимся приложением к настоящему договору (приложение № 2), и проектной документацией. Расходы на выполнение данных работ Арендодателем не возмещаются.

До окончания срока действия договора осуществить приемку работ по ремонту, реконструкции арендованного имущества с участием Арендодателя.

4.2.8. Поддерживать арендованное имущество в состоянии, аналогичном состоянию на момент принятия Арендодателем по акту приема-передачи проведенных Арендатором работ по ремонту арендованного имущества в порядке установленном п.4.2.6-4.2.7 настоящего договора.

4.2.9. Не производить никаких работ по реконструкции и (или) капитальному ремонту, перепланировке, переоборудованию имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае проведения несогласованных с Арендодателем перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки новых элементов и (или) осуществления иных действий, в результате которых происходит изменение первоначального вида используемого имущества, а также изменений, которые могут повлечь необратимые ухудшающие последствия для технико-экономических показателей имущества, таковые должны быть устранены Арендатором по требованию Арендодателя в срок, определяемый односторонним решением Арендодателя.

В случае получения письменного разрешения Арендодателя на производство работ по реконструкции имущества, связанных с изменением технико-экономических показателей имущества, Арендатор обязуется самостоятельно получить все необходимые разрешения от уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления. После окончания работ по перепланировке, переоборудованию, реконструкции Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществить ввод в эксплуатацию объекта в

установленном действующим законодательством порядке, за свой счет внести изменения в техническую документацию объекта и представить ее Арендодателю в течение месяца со дня выдачи технической документации.

4.2.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, необходимых для эксплуатации используемого по настоящему договору имущества (при их наличии).

4.2.11. Соблюдать при эксплуатации имущества требования органов государственной власти, осуществляющих государственные функции по контролю и надзору в сфере обеспечения противопожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия.

Беспрепятственно допускать в арендованное имущество и на прилегающий к нему земельный участок представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующей соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации имущества, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения за свой счет.

4.2.12. За свой счет установить и ввести в эксплуатацию (при отсутствии в арендуемом помещении), а также содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и другое оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и имущества, а также принимать меры по предупреждению и ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность имущества, его экологическое и санитарное состояние.

4.2.13. В случае возникновения аварийных ситуаций на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электрооборудования и других аварийных ситуаций в арендуемом имуществе незамедлительно сообщать Арендодателю, соответствующим аварийным службам, обеспечив им беспрепятственный доступ к имуществу до полного устранения аварий, вне зависимости от режима работы имущества или Арендатора.

4.2.14. Содержать за свой счет арендуемое имущество в полной исправности и в надлежащем санитарном состоянии (соблюдать правила противопожарной и технической безопасности, пользоваться коммуникациями тепло-, водоснабжения и канализации в соответствии с установленными правилами, производить профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций). Содержать прилегающую к имуществу территорию в надлежащем санитарном состоянии, также проводить необходимое ее благоустройство по согласованию с Арендодателем.

4.2.15. Обеспечить соблюдение единых требований, предъявляемых к оформлению фасадов зданий, в том числе по размещению рекламных материалов.

4.2.16. В течение 7 дней с момента подписания настоящего договора заключить со специализированными организациями договоры об оказании коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора и т.д.), о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме (если арендуемое имущество находится в многоквартирном доме), самостоятельно нести расходы по их оплате за период действия настоящего договора и предоставлять по требованию Арендодателя сведения об их оплате.

4.2.17. В течение 2 месяцев с момента подписания настоящего договора осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в случае, когда государственная регистрация данного договора является обязательной. В течение 10-ти дней с момента государственной регистрации настоящего договора Арендатор обязуется представить в адрес Арендодателя экземпляр настоящего договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.2.18. 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 случае если деятельность является лицензируемой) в 10-дневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.2.19. Письменно, не позднее чем за 14 дней, сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении имущества, как в связи с истечением срока действия настоящего договора аренды, так и при его досрочном расторжении.

4.2.20. При прекращении действия настоящего договора:

- в случае выдачи Арендодателем соответствующего предписания за свой счет произвести работы по ремонту, реконструкции арендованного имущества в порядке установленном п.4.2.6-4.2.7. настоящего договора;

- освободить занимаемое имущество в день прекращения настоящего договора.

В случае неосвобождения Арендатором арендуемого имущества от личного имущества Арендатора в установленный срок, Арендатор несет ответственность за его сохранность.

Передача имущества Арендатором по передаточному акту должна быть осуществлена в день прекращения настоящего договора.

4.2.21. После освобождения имущества передать его Арендодателю по передаточному акту в надлежащем виде с учетом естественного износа, со всеми отделимыми и неотделимыми улучшениями и принадлежностями имущества, исправными сетями и сантехническим оборудованием. В передаточном акте должно быть отражено полное техническое состояние имущества на момент приема имущества.

В случае несоответствия возвращаемого имущества вышеуказанным требованиям, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки из расчета рыночной стоимости арендуемого имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае отказа Арендатора в проведении работ по ремонту арендованного имущества в порядке, установленном п.4.2.6-4.2.7. настоящего договора на основании предписания в соответствии с техническим заданием Арендодателя, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки, исходя из расчета, указанного в смете на проведение ремонтных работ.

4.2.22. Предусматривать выполнение мероприятий по приспособлению объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с законодательством.

4.2.23. Нести риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества с момента передачи ему арендованного имущества до момента его возврата Арендодателю по передаточному акту.

4.2.24. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях, претензиях на имущество со стороны третьих лиц, а также о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб используемому имуществу, и своевременно принимать меры по предотвращению угрозы его разрушения или повреждения.

4.2.25. Не реже, чем один раз в квартал предоставлять Арендодателю отчет о фактическом состоянии арендуемого имущества.

4.2.26. Арендатор обязан выполнять мероприятия мобилизационной подготовки, гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций в интересах города Томска

4.2.27. В течение трех месяцев с момента заключения настоящего договора оформить права на земельный участок, необходимый для использования арендуемого имущества.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных пунктом 2.6 настоящего договора, Арендатор уплачивает пеню, равную 0,1% от сложившейся суммы задолженности. Пеня начисляется за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного платежа и по день погашения задолженности включительно. Уплата пени производится по тем же реквизитам, что и арендная плата.

Оплата пени, установленной настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

При наличии на момент расторжения настоящего договора переплаты по арендной плате, при условии наличия долга по пене, указанная переплата подлежит зачислению Арендодателем в счет погашения долга по пене в безакцептном порядке.

5.1.2. К случаям грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора относятся:

- использование имущества или его части не по целевому назначению, указанному в пункте 1.3 настоящего договора;
- передача имущества или его части третьим лицам без согласия Арендодателя;
- умышленное ухудшение Арендатором состояния имущества;
- невыполнение требований Арендодателя, предусмотренных пунктами 4.2.6 – 4.2.9, 4.2.11 - 4.2.14 настоящего договора.

При выявлении грубого нарушения Арендодатель вправе требовать уплаты с Арендатора штрафа в размере 3-кратной месячной арендной платы, определенной по результатам аукциона на право заключения настоящего договора.

5.1.3. При нарушении обязательств, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора, за исключением обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.6 – 4.2.9, 4.2.11 - 4.2.14 настоящего договора, Арендодатель вправе требовать уплаты с Арендатора штрафа в размере 5% от суммы годовой арендной платы, определенной по результатам аукциона на право заключения настоящего договора.

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

5.1.5. Уплата штрафов не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору и устранения нарушений.

5.1.6. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным имуществом, несет Арендатор в полном объеме.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. За непередачу в срок имущества (уклонение от подписания передаточного акта, невыдачу ключей) по вине Арендодателя, последний несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были указаны в передаточном акте или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества.

5.3. Расторжение настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств и не влечет прекращения обязательств по настоящему договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего договора, его расторжение допускается по взаимному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора полностью или частично (изменение или расторжение настоящего договора в одностороннем порядке) в случаях неисполнения (или ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, перечисленных в пунктах 4.2.1 - 4.2.29 настоящего договора, а также:

6.3.1 использования Арендатором всего или части арендуемого имущества не по целевому назначению;

6.3.2 передачи Арендатором всего или части имущества в пользование другим лицам по любым видам сделок без согласия Арендодателя, что подтверждается актом Арендодателя и (или) подведомственного ему муниципального учреждения;

6.3.3 умышленного или по неосторожности ухудшения Арендатором состояния имущества;

- 6.3.4 неисполнения Арендатором обязательств по страхованию имущества;
- 6.3.5 неисполнения Арендатором обязательств по оформлению прав на земельный участок, необходимый для использования арендуемого имущества в соответствии с его назначением, в установленный настоящим договором срок;
- 6.3.6 нарушения более двух раз подряд сроков внесения (в том числе, внесения не в полном объеме) арендной платы и (или) платы за коммунальные услуги.
- 6.4. Изменение и расторжение настоящего договора в одностороннем порядке (отказ от исполнения договора полностью или частично) производится Арендодателем путем письменного уведомления Арендатора за две недели до предстоящего изменения либо расторжения настоящего договора.
- 6.5. В случае возврата уведомления о вручении письма Арендодателя об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора полностью или частично, направленного по адресу Арендатора, указанному в разделе 8 настоящего договора (а в случае его изменения в порядке пункта 4.2.19 настоящего договора – по последнему указанному Арендатором адресу), Арендодатель вправе уведомить Арендатора о таком отказе в порядке, установленном пунктом 7.10 настоящего договора.
- 6.6. В случае ликвидации Арендатора с момента прекращения его деятельности настоящий договор прекращает действие.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Размер арендной платы, обязанности Арендатора по проведению текущего и капитального ремонта, содержанию имущества, его целевому использованию являются существенными условиями настоящего договора, и при недостижении соглашения между сторонами хотя бы по одному из этих условий настоящий договор считается незаключенным.
- 7.2. Арендатор по истечении срока действия настоящего договора не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.3. Споры между сторонами по настоящему договору разрешаются судом по месту нахождения Арендодателя.
- 7.4. Арендатор не вправе вносить арендные права в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ, а также использовать их в качестве предмета залога.
- 7.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.
- 7.6. При заключении договора аренды на новый срок условия настоящего договора могут быть изменены по соглашению сторон.
- 7.7. Настоящий договор составлен в имеющих одинаковую юридическую силу подлинных экземплярах для каждой из сторон настоящего договора, а также, в случае государственной регистрации настоящего договора, для территориального органа по Томской области федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.8. Все извещения, уведомления и другую корреспонденцию в соответствии с настоящим договором стороны направляют в письменной форме за подписью уполномоченных лиц на адрес, указанный в разделе 8 настоящего договора (а в случае его изменения в порядке пункта 4.2.19 настоящего договора – по последнему указанному стороной адресу).
- 7.9. Все извещения, уведомления и другую корреспонденцию в соответствии с настоящим договором стороны направляют заказными почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении.
- 7.10. В случае нарушения Арендатором пункта 4.2.19 настоящего договора, а также в случае возврата уведомления о вручении письма Арендодателя об извещении (уведомлении) Арендатора, направленного по адресу Арендатора, указанному в разделе 8 настоящего договора (а в случае его изменения в порядке пункта 4.2.19 настоящего договора – последний указанный Арендатором адрес), Арендодатель вправе уведомить Арендатора путем публикации сообщения в официальном источнике опубликования муниципального

образования «Город Томск», в результате чего Арендатор считается уведомленным надлежащим образом с даты публикации сообщения.

7.11. По общему правилу моментом изменения, расторжения, прекращения действия настоящего договора является момент, определенный в соглашении сторон, либо дата, указанная в соответствующем почтовом отправлении Арендодателя, за исключением случаев, установленных настоящим договором.

Моментом изменения, расторжения, прекращения действия настоящего договора, а также наступления иных последствий, о которых Арендодатель обязан уведомить Арендатора, в случае нарушения Арендатором пункта 4.2.19 договора, а также в случае уклонения Арендатора от получения почтовой корреспонденции, является момент, указанный в соответствующем почтовом отправлении, исчисляемый с момента возврата почтового извещения Арендодателю, либо с даты публикации сообщения в официальном источнике опубликования муниципального образования «Город Томск».

7.12. При изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в случае смены руководителя Арендодателя Арендатор самостоятельно уточняет необходимую информацию. Указанная информация опубликована на официальном портале муниципального образования «Город Томск» в сети «Интернет» (<http://www.admin.tomsk.ru> в разделе Арендодателя).

В случае если стороной договора является физическое лицо, в данный раздел договора подлежит обязательному включению следующий пункт: «Я, _____ (ФИО гражданина) выражаю свое согласие на осуществление департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (ДУМС) обработки (сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования и уничтожения), в том числе автоматизированной, моих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Вся содержащаяся в настоящем договоре (соглашении) информация, относящаяся в соответствии с законодательством Российской Федерации к моим персональным данным, предоставляется в целях их сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения, обновления, изменения, а также исполнения настоящего Договора. Указанное согласие предоставляется с момента подписания настоящего договора (соглашения) и бессрочно. Настоящее согласие может быть отозвано мной при предоставлении в ДУМС заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.»

8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Департамент управления муниципальной
собственностью администрации Города Томска)
Юридический адрес: 634050, г. Томск, пер. Плеханова, 4
телефон 60 85 00, факс 60 85 62

Реквизиты для оплаты арендной платы:
УФК по Томской области (Департамент управления
муниципальной собственностью администрации Города
Томска)

ИНН / КПП: 7017002351 / 701701001
Расчетный счет: 4010181090000010007
Банк: Отделение Томск г.Томск
БИК 046902001, ОКТМО 69701000
КБК 915 1 11 09044 04 0002 120

Департамент архитектуры и градостроительства
администрации Города Томска
Юридический адрес: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 73.
Телефон/факс 8-3822-526884
ИНН 7017199740/КПП 701701001

Подписи сторон:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

МБУ «Томский городской центр инвентаризации и учета»

Юридический адрес: 634009, г. Томск, пр. Ленина,

108 телефон 51 08 70, 51 12 84

ИНН 7021017706; БИК 046902734

_____ / /

**Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска
«Проектно-сметное бюро»**

634029, г. Томск, улица Гоголя 12/1, тел. (+7 3822) 53-18-80

_____ / /

Арендатор:

_____ / /

**ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКА
ПЕРЕДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

Перечень имущества, входящего в состав имущественного комплекса						
№ п/п	Наименование	Инвентаризационный номер, реестровый номер	Площадь, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Адрес	Характеристика, наличие коммуникаций
	Нежилое здание, объект деревянного зодчества	02002269, 14901	208,3	1889	г.Томск, ул.Трифонова, 1	Нежилое деревянное двухэтажное здание, коммуникации: в настоящее время здание отключено от центральных инженерных сетей, есть возможность подключения

Дополнительные сведения об имуществе (при наличии):

Имущество находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта.

Балансовая стоимость: 2403284,16 руб.

Остаточная стоимость: _____ руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР

_____ / _____

(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)

_____ / _____

МП

Техническое задание

на разработку проектной документации по объекту деревянного зодчества,
расположенного по адресу: г. Томск, ул. Трифонова, 1.

1	Наименование и адрес Заказчика	Арендатор
2	Основание для проведения работ	Договор аренды
3	Требования к исполнителю	Наличие опыта подготовки проектной документации для ведения ремонтно-реставрационных работ на объектах исторической деревянной застройки
4	Наименование, адрес проектируемого объекта	Нежилой дом, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Трифонова, 1
5	Местоположение объекта деревянного зодчества	<p>Объект деревянного зодчества расположен в границах выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место "Татарская слобода - Заисточье" (приказ департамента по культуре и туризму Томской области от 29.03.2013 №109/01-09).</p> <p>В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 N 226а "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны" объект расположен на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 1-23</p>
6	Краткие сведения об объекте	<p>Здание 1889-го года постройки - двухэтажное, деревянное, рублено в «обло» без обшивки, бревенчатый сруб создает пластику здания. Объект фоновой исторической застройки, включённый в перечень объектов деревянного зодчества, в отношении которых решением Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944 установлен особый правовой режим предусматривающий сохранение историко-архитектурного облика объекта при проведении ремонтных работ.</p> <p>Здание пострадало от пожара в 2015 году, находится в аварийном состоянии, в настоящее время не эксплуатируется. Часть декоративных элементов утрачена.</p>
7	Требования по приспособлению объекта, основные технико-экономические показатели	<p>Приспособление – нежилое</p> <p>Этажность - 2</p> <p>Общая площадь — 208,3 м²</p>
8	Состав мероприятий	<p>1. Сбор исходных данных.</p> <p>2. Инструментальное обследование несущих конструкций здания с целью определения их физического состояния.</p> <p>3. Обмерные работы.</p> <p>4. Разработка паспорта фасадов.</p>

5. Разработка проектно-сметной документации на основании выполненного обследования и обмерных работ на капитальный ремонт с учётом необходимости сохранения исторического облика фасадов.

6. Сметная документация.

Основные технические решения в составе проектной документации:

Конструктивные решения проекта должны обеспечивать максимальное сохранение сохранившихся исторических элементов здания в случае их удовлетворительного состояния. Архитектурные решения выполнить на основании обмеров и сохранившихся фотофиксаций первоначального облика здания. В случае отсутствия информации о первоначальном облике отдельных утраченных элементов – выполнить в общей стилистике здания с учётом типичных стилистических решений исторической деревянной застройки конца XIX века. Внутреннюю перепланировку здания выполнить в соответствии с назначением.

Ремонт фундамента. Выполнить мероприятия по усилению. Устройство цоколя 45-60 см. с подъёмом сруба. Отделка цоколя – штукатурка с покраской либо выполнение кладки внешней версты «историческим» кирпичом. Устройство отмостки.

Ремонт крыши. Выполнить покрытие кровли из оцинкованной кровельной стали с полимерным покрытием с фальцевым соединением. Устройство металлического ограждения недопустимо. Восстановление водосточных труб в стилистике, характерной для исторической застройки конца XIX – начала XX века.

Ремонт стен. При ремонте внешних капитальных стен использовать строганное или окоренное бревно диаметром от 24 см. (исключается использование бруса и оцилиндрованных бревен). Колеровка брёвен – тёмный цвет под старое дерево – в соответствии с паспортом фасадов. Обшивка сруба недопустима.

Ремонт перекрытий. По результатам обследования.

Ремонт прируба. Реконструкция в общей стилистике здания с учётом типичных стилистических решений исторической деревянной застройки конца XIX – начала XX вв.

Восстановление внутренних и внешних инженерных сетей.

Предусмотреть инженерное обеспечение объекта в соответствии с современными нормами, в том числе: устройство новой системы водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции, пожарной сигнализации. Предусмотреть систему естественной вентиляции. Наружный выход вентиляционных труб на крыше стилизовать под печные трубы с узорным дымником.

Замена оконных заполнений. По результатам обследования предусмотреть ремонт или замену оконных заполнений с колодами в несущих стенах с сохранением их первоначального облика (сохранение выступа колоды за плоскость наружной стены, сохранение исторической расстекловки). Использование пластиковых окон недопустимо. Восстановить ставни окон первого этажа. Предусмотреть в проектной документации раздел по

		<p>восстановлению декоративных элементов здания по сохранившимся аналогам. Утраченные элементы выполнить на основании фотографий, фиксирующих первоначальный вид здания.</p> <p><u>Благоустройство территории.</u> Выполнить благоустройство территории. Выполнить озеленение и водоотведение. Произвести снос деревьев и кустарника, растущих около фундамента здания.</p> <p>Объем ремонта и замены конструктивных элементов определятся по результатам инструментального обследования.</p>
9	Требования к проектно-сметной документации	<p>При выполнении проектно-сметной документации следует руководствоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; - Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» - постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 N 226а "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны" - Положением об особом правовом режиме в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск» (утв. решением Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944)
10	Согласование документации	<p>Результаты обследования и проектную документацию необходимо согласовать с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в рамках его полномочий, установленных распоряжением администрации Города Томска от 06.04.20016 № р 313 «О наделении полномочиями».</p> <p>Паспорт фасадов согласовать с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в установленном порядке.</p> <p>По 1 экземпляру проектной документации передать в департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска, в муниципальное учреждение МБУ «Проектно-сметное бюро»</p>
11	Исходная и разрешительная документация, представляемая администрацией Города Томска	<p>Предоставляется по мере необходимости:</p> <p>Копия технического паспорта.</p> <p>Ранее выполненные исследования объекта (при наличии).</p> <p>Фотофиксации.</p>
12	Исходная и разрешительная документация, представляемая Заказчиком	<p>Технические условия на подключение к наружным сетям.</p>

13	Требования к проектной документации, передаваемой Заказчику	Подрядчик должен передать проектную документацию в 6 (шести) экземплярах на бумажном носителе в переплетенном виде (прошитом), а также 1 (один) экземпляр в электронном виде: проектную документацию в формате PDF, JPG; сметную документацию в форматах сметной программы или АРПС и doc.
14	Дополнительные требования и условия	Внесение изменений в технические решения проектно-сметной документации при производстве работ разрешается только после согласования с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в рамках его полномочий, установленных распоряжением администрации Города Томска от 06.04.20016 № р 313 «О наделении полномочиями». Все земляные работы вести по согласованию с комитетом по охране объектов культурного наследия Администрации Томской области.

Арендодатель:

Департамент управления муниципальной
собственностью администрации Города Томска)
Юридический адрес: 634050, г. Томск, пер. Плеханова, 4
телефон 60 85 00, факс 60 85 62

Департамент архитектуры и градостроительства
администрации Города Томска
Юридический адрес: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 73.
Телефон/факс 8-3822-526884
ИНН 7017199740/КПП 701701001

МБУ «Томский городской центр инвентаризации и
учета»
Юридический адрес: 634009, г. Томск, пр. Ленина,
108 телефон 51 08 70, 51 12 84
ИНН 7021017706; БИК 046902734

Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска
«Проектно-сметное бюро»
634029, г.Томск, улица Гоголя 12/1, тел. (+7 3822) 53-18-80

Подписи сторон:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Арендатор:

_____ / _____ /

Передаточный акт
к договору аренды № _____ от _____

Дата составления: « ____ » _____

(указывается полное наименование лица – правообладателя предмета договора с указанием уполномоченного представителя и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия) и (указывается полное наименование муниципального учреждения, осуществляющего обеспечение учета, сохранности и контроля целевого использования муниципального имущества, с указанием уполномоченного представителя и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия, далее совместно именуемые «Арендодатель», (указывается полное наименование лица – получателя предмета договора с указанием уполномоченного представителя и реквизиты документа, подтверждающие его полномочия), именуем (____) в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее имущество:

Перечень имущества, входящего в состав имущественного комплекса						
№ п/п	Наименование	Инвентаризационный номер, реестровый номер	Площадь, кв.м	Год ввода в эксплуатацию	Адрес	Характеристика, наличие коммуникаций
	Нежилое здание, объект деревянного зодчества	02002269, 14901	208,3	1889	г.Томск, ул.Трифонова, 1	Нежилое деревянное двухэтажное здание, коммуникации: в настоящее время здание отключено от центральных инженерных сетей, есть возможность подключения

2. Указанное в пункте 1 передаточного имущество соответствует условиям договора и находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта.

Иные характеристики: _____.

3. Настоящий акт подтверждает фактическую передачу указанного в пункте 1 передаточного акта имущества Арендодателем в аренду Арендатору.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР

(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)
