

Договор аренды нежилого помещения

г. Среднеуральск

"__" _____ 202_ г.

Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Дворец культуры», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, И _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующей на основании _____, с другой стороны, руководствуясь Правилами заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными и муниципальными организациями культуры (утверждены постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 г. № 1529), статьей 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения Нежилые помещения, расположенные на первом этаже, общей площадью 144,6 кв.м, расположенные в нежилом здании по адресу: г. Среднеуральск, ул.Калинина,14, кадастровый номер: 66:62:0104010:226 в целях создания условий для организации питания посетителей и работников МБУК «Дворец культуры» (кинотеатр «Волна»). Помещения передаются согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора

1.2. Имущество является собственностью городского округа Среднеуральск и принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 66 АЖ № 367888 от 18.03.2014.

1.3. Арендодатель передает помещение во временное владение и пользование без права выкупа.

1.3. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего Договора нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2. Срок аренды

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на 6 лет с «__» _____ 2024 года по «__» _____ 2030 года.

3. Размер и условия внесения арендной платы по Договору

3.1. Величина платы за аренду имущества определена на основании отчета ООО «Авант-Альянс» от 13.10.2023 № 453-13102023/НПА об определении рыночной стоимости возмездного права пользования (ежемесячной арендной платы) нежилым помещением и составляет в месяц **55 704,00 (пятьдесят пять тысяч семьсот четыре рубля) 00 копеек, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.**

3.2. Арендная плата по настоящему Договору перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего (расчетного) месяца на основании счета на оплату Арендодателя путем перечисления на расчетный счет по следующим реквизитам: получатель - _____: ИНН _____, КПП _____, счет _____ в _____, БИК _____.

При оформлении платежных документов в поле «Назначение платежа» указывается номер и дата настоящего Договора и соответствующий период, за который вносится плата за пользование Имуществом.

Датой уплаты арендной платы считается день зачисления денежных средств на указанный расчетный счет.

3.3. Величина арендной платы может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, но **не чаще одного раза в год** в следующих случаях:

- 1) не более, чем на 10% в связи с инфляцией;
- 2) в случае введения в действие нормативных правовых актов, устанавливающих иной порядок определения размера арендной платы.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендодателем Арендатору, является обязательным для Арендатора, приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью. Новый размер арендной платы устанавливается и является обязательным для Арендатора с месяца, следующего за месяцем, когда Арендатором получено от Арендодателя соответствующее уведомление.

3.4. Расходы по содержанию арендуемого имущества (коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные) в состав арендной платы не включаются и оплачиваются Арендатором отдельно Арендодателю по договору (соглашению) о возмещении коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов.

3.5. Стоимость потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг определяется по показаниям счетчиков, а при их отсутствии рассчитывается пропорционально площади Объекта на основании счетов соответствующих организаций.

3.6. Расходы Арендатора на ремонт Имущества не являются основанием для снижения размера арендной платы и возмещению Арендатору не подлежат.

3.7. В период проведения Арендатором ремонтных работ в помещении, а именно с 01.06.2024 года по 01.08.2024 года арендная плата не взимается.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ к Имуществу для проведения проверок соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, осмотра Имущества, контроля целевого использования Имущества Арендатором;

4.1.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора;

4.1.3. Требовать погашения Арендатором задолженности по платежам за пользование Имуществом и уплаты пеней, штрафов, исполнения иных обязательств по настоящему Договору;

4.1.4. Пересматривать не чаще одного раза в год сумму арендной платы в порядке, установленном п. 3.3 настоящего Договора.

4.1.5. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

1) использования Арендатором Имущества или его части с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенного ухудшения состояния Имущества и прилегающей к нему территории по вине Арендатора в том числе в связи с неисполнением Арендатором обязанностей по производству текущего и (или) капитального ремонта Имущества;

3) при просрочке Арендатором очередных платежей по арендной плате свыше двух месяцев подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;

4.1.6. **Требовать в одностороннем внесудебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:**

1) **передачи Арендатором Имущества в субаренду, осуществления иных действий, влекущих какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, включая: передачу своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам;**

2) неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4.4.3, п. 4.4.9 настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Предоставить Арендатору Имущество, пригодное для целей использования в соответствии с настоящим Договором по акту приема-передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора), в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Участвовать, в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования Имущества и поддержания его в надлежащем состоянии;

4.2.3. В случае аварий, повреждений, или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Имуществу, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Имущество в соответствии с его целевым назначением и на условиях, установленных настоящим Договором, законодательством Российской Федерации;

4.3.2. Производить за свой счёт изменения, улучшения имущества с письменного согласия Арендодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

4.3.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях если:

1) арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Имущества;

2) переданное Арендатору Имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;

3) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. Принять Имущество по акту приема-передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора) в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.4.2. Использовать Имущество в соответствии с назначением Имущества, а также целями, направлениями и видами деятельности, указанными в п. 1.1 настоящего Договора, поддерживать Имущество и прилегающую территорию в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, своевременно и за счет собственных средств производить текущий и (или) капитальный ремонт Имущества.

Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования к антитеррористической защищенности, требования органов санитарно-эпидемиологического контроля и надзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества.

4.4.3. Нести за счет собственных средств все расходы по содержанию Имущества;

4.4.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за пользование Имуществом в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

4.4.5. Обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и осмотра Имущества, контроля целевого использования Имущества Арендатором, выполнять указания Арендодателя в предписанные сроки, а также предоставлять Арендодателю необходимую документацию, относящуюся к предмету таких проверок;

4.4.6. Обеспечивать свободный доступ органов государственной власти и местного самоуправления для осуществления ими государственного контроля (надзора), муниципального контроля в соответствии и при условии соблюдения такими органами законодательства Российской Федерации;

4.4.7. Проведение капитального ремонта, перепланировок и/или переоборудования, реконструкцию, модернизацию, неотделимые улучшения Имущества осуществлять только с письменного разрешения Арендодателя;

4.4.8. В течение 5 (Пяти) дней с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор (соглашение) на возмещение коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов по содержанию Имущества;

4.4.9. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Имуществу, и своевременно принимать все возможные меры против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества, устранению соответствующих угроз;

4.4.10. Не позднее чем за месяц письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении Имущества;

4.4.11. Не предоставлять арендуемое Имущество как в целом, так и частично в субаренду, осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, включая: передачу своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам;

4.4.12. Соблюдать правила пропускного и внутриобъектового режима, установленного Арендодателем.

4.4.13. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Помещений и Оборудования, санитарную обстановку вне арендуемых помещений.

4.5. Существенным условием является произведение арендатором за свой счёт капитального ремонта, модернизации помещений.

Капитальный ремонт, перепланировка и (или) переоборудование, реконструкция, модернизация, неотделимые улучшения Имущества производятся только после их согласования Сторонами, в установленном настоящим пунктом порядке, а также после получения необходимых разрешений (согласований) органов государственной власти в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в случае, если согласование с такими органами необходимо в силу закона.

На период капитального ремонта (с 1.04.2024 по 1.07.2024) арендная плата не взимается.

4.6. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Порядок передачи и возврата имущества

5.1. Арендодатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Имущество по Акту приема-передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора).

5.2. В Акте приема-передачи указывается текущее состояние Имущества и его пригодность для использования по назначению. Если в ходе приемки будут выявлены недостатки Имущества, то они должны быть зафиксированы в Акте приема-передачи.

5.3. Арендодатель обязан в день подписания акта приема-передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора), передать Арендатору документы, относящиеся к Имуществу, перечисленные в таком Акте приема-передачи.

5.4. Имущество считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора).

Уклонение одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора), на условиях, предусмотренных настоящим Договором, считается отказом

соответственно Арендодателя от исполнения обязанности передать Имущество, а Арендатора – обязанности принять Имущество.

5.5. Обязанность по обеспечению сохранности Имущества переходит от Арендодателя к Арендатору по настоящему Договору с даты подписания Акта приема-передачи Сторонами.

5.6. По окончании срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении Арендатор обязан освободить и возвратить Имущество по акту приёма – передачи имущества по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора), в состоянии не хуже того, в котором оно было получено, с учетом нормального износа, и все произведенные неотделимые улучшения Имущества.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью.

5.7. При возврате Имущества Арендодатель совместно с Арендатором производят осмотр Имущества. Если в ходе процедуры возврата Имущества по настоящему Договору будут обнаружены его недостатки, то они должны быть зафиксированы в Акте приёма – передачи по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора).

5.8. Арендатор обязан в день подписания Акта возврата имущества по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Договору (неотъемлемая часть настоящего Договора), передать Арендодателю все ранее полученные от него документы, относящиеся к Имуществу, что отражается в Акте возврата имущества.

5.9. При невыполнении Арендатором обязательств по освобождению и возврату Имущества в случаях и порядке, предусмотренных настоящим разделом, Арендодатель вправе освободить Имущество от объектов, размещенных Арендатором (в том числе при необходимости разобрать, демонтировать такие объекты), предварительно уведомив об этом Арендатора не позднее чем за 10 (Десяти) рабочих дней. При этом расходы по разборке, демонтажу, транспортировке, хранению и (или) утилизации объектов, размещенных Арендатором в (на) арендуемом Имуществе, а также по приведению Имущества в состояние, в котором оно было передано Арендатору по настоящему Договору, подлежат возмещению в полном объеме за счет средств Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за убытки, возникшие у Арендатора вследствие освобождения Имущества в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение, либо ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательства по внесению платы за пользование Имуществом, Арендодатель вправе потребовать уплаты пеней.

Пеня устанавливается в размере 0,5 % от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения сроков освобождения Имущества Арендатор возмещает Арендодателю убытки в размере недополученной платы за пользование Имуществом, начисляемой с момента фактического освобождения Имущества и до момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя, либо иной информации об освобождении Имущества.

6.4. Уплата пеней, неустойки, возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

6.5. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего Договора, подлежат возмещению виновной Стороной.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение, либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему

Договору, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора).

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажором) понимаются чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в течение реализации договорных обязательств, которые нельзя было разумно ожидать при заключении договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон такого договора.

В частности, к таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, запретительные меры государств и другие, не зависящие от воли Сторон настоящего Договора обстоятельства.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажору) не могут быть отнесены предпринимательские риски, такие как нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств, а также финансово-экономический кризис, изменение валютного курса, девальвация национальной валюты, преступные действия неустановленных лиц, если условиями настоящего Договора прямо не предусмотрено иное.

7.4. О наступлении форс-мажорных обстоятельств Сторона, для которой возникла невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана уведомить другую Сторону в письменной форме в течение 3 (Трех) рабочих дней.

7.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств Сторонами по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства, но не более чем на 30 (Тридцать) дней. Если эти обстоятельства продолжают действовать свыше 30 (Тридцати) дней, любая из Сторон по настоящему Договору может расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обязанности по возмещению убытков другой Стороне.

7.6. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным государственным органом в установленном законом порядке, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора).

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулировать спорные вопросы путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Изменения к настоящему Договору имеют силу, если они оформлены дополнительным соглашением к настоящему Договору и подписаны обеими Сторонами в случаях, если такие изменения допускаются законодательством Российской Федерации.

9.2. Любые предложения о внесении изменений в настоящий Договор рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда, а также в случае одностороннего отказа стороны настоящего Договора от исполнения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами законодательства Российской Федерации.

9.4. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда в случаях, указанных в п. 4.1.5 настоящего Договора.

9.5. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда в случаях, указанных в п. 4.3.3 настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в случаях, указанных в п. 4.1.6 настоящего Договора.

9.7. Каждая из Сторон вправе требовать досрочного расторжения настоящего

Договора только после направления другой Стороне письменного уведомления о расторжении договора либо предупреждения о необходимости исполнения другой Стороной обязательства в срок не позднее 30 (Тридцати) дней до даты предполагаемого расторжения.

В случаях, если при наличии оснований для отказа от исполнения настоящего Договора Сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие настоящего Договора, в том числе путем принятия от другой Стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.

10. Заключительные положения

10.1. Передача Имущества в аренду по настоящему Договору не влечет передачу права собственности на него.

10.2. Расходы Арендатора на содержание Имущества по настоящему Договору возмещению Арендодателем не подлежат.

11. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

_____/_____
М.П.

**Приложение № 1 к Договору
аренды недвижимого имущества
от « ___ » _____ 20__ года № ___**

форма

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ
имущества по договору аренды от _____ № _____**

г. Среднеуральск

« ___ » _____ 20__ г.

Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Дворец культуры», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующ(-его; -ей) на основании _____, с одной стороны, и _____, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель в соответствии с договором аренды недвижимого имущества от « ___ » _____ 20__ года № _____ передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее – Имущество): нежилые помещения, расположенные на первом этаже, общей площадью 144,6 кв.м, расположенные в нежилом здании по адресу: г. Среднеуральск, ул.Калинина,14, кадастровый номер: 66:62:0104010:226 в целях создания условий для организации питания посетителей и работников МБУК «Дворец культуры» (кинотеатр «Волна»):

1. Технические характеристики Имущества на момент передачи:

2. Вместе с Имуществом Арендодатель передает Арендатору следующие документы:

1) (копия/оригинал) (наименование и реквизиты документа) на ___ л. в ___ экз.;

4. Имущество осмотрено и проверено Арендатором, принято им без замечаний/выявлены следующие не указанные в Договоре недостатки имущества (включается в Акт, если выявлены такие недостатки):

1) _____ (перечень недостатков, их характеристика) _____.

5. Взаимных претензий Стороны не имеют.

6. Акт составлен в 3 экземплярах, по одному для каждой из Сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

7. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Директор

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.