

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

_____ город Среднеуральск

Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Дворец культуры», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____ именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор), в соответствии с 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», о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект нежилого фонда: часть помещений кинотеатра «Волна» (часть 1-го этажа), Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Калинина, д.14, кадастровый номер: 66:62:0104010:226 (далее – Объект), закрепленных за Арендодателем на праве оперативного управления, для оказания услуг общественного питания.

Общая площадь Объекта, сдаваемая в аренду, составляет 98 (девятьюсто восемь) квадратных метров.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствие с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.3. Объект аренды является собственностью ГО Среднеуральск и принадлежит на праве оперативного управления Муниципальному бюджетному учреждению культуры «Дворец культуры».

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается в 11 (одиннадцать) месяцев, с "___" _____ 20__ г. до "___" _____ 20__ г.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.

В случае если Арендатор не занимает Объект на дату, указанную в п. 2.1, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

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

2.4. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор аренды, в случае необходимости размещения органов государственной власти и управления на объекте аренды в порядке, установленном действующим законодательством, предупредив об этом Арендатора письменно за 2 (два) месяца с указанием даты освобождения Объекта.

При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Арендодателю в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

3. Порядок передачи Объекта

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, (Приложение 1), который подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания Договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 2 (двух) дней с момента подписания настоящего Договора Договор считается незаключенным.

3.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Арендодателем как приложение к настоящему Договору аренды.

3.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 1 –го дня с момента прекращения действия настоящего Договора.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемый Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Арендодатель вправе:

- устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором аренды;

- ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В день подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.

4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия не позднее 3 (трех) месяцев.

3. Права Арендатора:

4.3.1. Пользоваться имуществом здания (сооружения), предназначенным для обслуживания, в том числе, арендуемого помещения.

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

4.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.3. Арендатор обязан в день подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.4. Арендатор обязан застраховать арендуемое помещение (Объект) за свой счет на весь срок аренды от рисков, наступление которых может привести к ухудшению его состояния и невозможности использования этого помещения по его прямому назначению, предусмотренному настоящим Договором. При этом дата начала срока действия договора страхования не должна быть позже даты акта приема-передачи объекта аренды.

4.4.5. Арендатор обязан не позднее, чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.6. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателю ущерб в месячный срок.

4.4.7. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.9. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды полномочных представителей Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.10. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.11. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 7 дней.

4.4.12. Арендатор не вправе сдавать в субаренду (поднаем) Объект, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также использовать имущество в целях, не предусмотренных частью 3.5. статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере 37 200 (Тридцать семь тысяч двести) рублей в месяц, без учета НДС, на основании отчета об оценке от 19.10.2021 г. .

Расходы Арендатора на оплату коммунальных и эксплуатационных услуг не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату.

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

5.2. Если иной порядок не установлен федеральными законами или нормативными актами, принимаемыми в соответствии с федеральными законами, в сторону увеличения, размер арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, также порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее пятого числа текущего месяца в размере, установленном пунктом 5.1 настоящего Договора.

Оплата стоимости потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг осуществляется ежемесячно на основании счета Арендодателя, в течение 3 (трех) дней с момента получения.

5.4. Реквизиты для зачисления:

получатель - _____: ИНН _____, КПП _____, счет
_____ в _____, БИК _____.

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.5. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

В случае если Арендатор не использовал Объект по объективным причинам, начало оплаты аренды по Договору устанавливается с момента подписания акта приема-передачи.

5.6. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств Арендодателю.

6. Санкции

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.5. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Досрочное расторжение Договора аренды

7.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора.

7.3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;
- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды;
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без предварительного согласования с Арендодателем;
- в случае, указанном в п. 2.4 настоящего Договора;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении двух месяцев с даты отправления соответствующего уведомления.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

8.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9. Особые условия

9.1. Арендодатель вправе отказаться от Договора в одностороннем и бесспорном порядке без обращения в суд, при следующих условиях:

9.1.1. При наличии нарушения требований пожарной безопасности, санитарных правил, задокументированных соответствующим уполномоченным органом.

9.1.2. В случае осуществления без письменного разрешения Арендодателя перепланировок или переоборудований Объекта капитального характера.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложения к Договору:

1. Акт приема-передачи Объекта
2. Техническая документация (план) Объекта.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Приложение 1
к договору аренды
от _____ 20__ г.
(Примерная форма)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (ПОМЕЩЕНИЯ)

Арендатор:

Адрес объекта: _____

Мы, нижеподписавшиеся представитель Арендодателя _____

в лице _____

и Арендатор _____

в лице _____

составили настоящий акт о следующем:

- на основании Договора аренды N _____ от _____ года Арендодатель передает Арендатору во временное пользование нежилое помещение (здание) по адресу: _____

_____ площадью _____ кв. м.

Техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения (здания) на момент его передачи характеризуется следующим:

Нежилое помещение оборудовано следующими инженерными системами: _____

(водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление,
телефон и т.п.)

На момент сдачи нежилое помещение находится в _____ состоянии и соответствует требованиям его эксплуатации. Сдаваемое в аренду нежилое помещение (не) требует проведения текущего (капитального) ремонта.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого нежилого здания (помещения).

Передал _____ Принял _____

Арендодатель:

Арендатор:

М.П. (подпись) (Ф.И.О.)

М.П. (подпись) (Ф.И.О.)