

# ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

г. Тюмень

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Государственное автономное учреждение культуры Тюменской области «Тюменское концертно-театральное объединение», именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется за плату во временное владение и пользование предоставить Арендатору недвижимое имущество - нежилые помещения общей площадью 402,3 кв.м. (далее Помещения, расположенные на первом этаже в здании «Тюменской филармонии» по адресу: г. Тюмень, ул.Челюскинцев, 45 (далее Здание). Площадь Помещений сдаваемых в аренду отмечена маркером на Плана 1 этажа Здания (Приложение № 1 к договору).

№ п/п	Номер и наименование	Площадь, кв.м.
1.	№17, загрузочная	11,00
2.	№ 65, холодильная камера	9,50
3.	№66, кладовая	7,90
4.	№67, цех мясной	9,00
5.	№68, цех овощной	8,90
6.	№69, моечная	7,90
7.	№70, кабинет	6,30
8.	№71, электрощитовая	4,00
9.	№72, коридор	22,50
10.	№73, загрузочная	11,40
11.	№74, гардероб	6,30
12.	№75, душевая	1,80
13.	№76, санузел	1,30
14.	№77, санузел	2,30
15.	№78, моечная	11,20
16.	№79, коридор	19,00
17.	№80, моечная	3,60
18.	№81, горячий цех	28,30
19.	№82, холодный цех	12,00
20.	№83, VIP-зал	6,69
21.	№84/1, бар	9,07
	№84/2, раздаточная	11,34
22.	№88, санузел	3,07
23.	№89, санузел	7,9
24.	№92/1, гардероб	2,41
25.	№92/2, детская комната	6,62
26.	№93, коридор	21,90
27.	№94, тамбур	4,40
28.	№95, кафе	144,70
		402,3

1.2. Помещения предоставляются АРЕНДАТОРУ для оказания услуг общественного питания.

1.3. Срок аренды составляет 3 года.

начало срока аренды: « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

окончание срока аренды: « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.4. На момент заключения Договора Здание, в котором расположены Помещения, сдаваемые в аренду, принадлежит АРЕНДОДАТЕЛЮ на праве оперативного управления, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 72 НМ № 894270 от 03.12.2014 г.

## **2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:**

2.1.1. Не позднее начала срока аренды, указанного в п.1.3. Договора, предоставить АРЕНДАТОРУ Помещения по акту приема-передачи.

2.1.2. Производить капитальный ремонт Помещений, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

2.1.3. Принимать совместно с АРЕНДАТОРОМ все необходимые меры к устранению последствий аварий, происшедших не по вине АРЕНДАТОРА.

2.1.4. Контролировать сохранность и целевое использование Помещений.

2.1.5. Изменять размер арендной платы на основании очередного Отчета об оценке объекта оценки не чаще одного раза в год, уведомив АРЕНДАТОРА не менее чем за 1 месяц.

2.1.6. Принять от АРЕНДАТОРА в течение 1 (одного) рабочего дня с даты окончания срока аренды, указанного в п.1.3. Договора, или с даты досрочного расторжения Договора, Помещения по акту приема-возврата.

### **2.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:**

2.2.1. Требовать от АРЕНДАТОРА исполнения обязательств, принятых на себя по договору в полном объеме и надлежащим образом.

2.2.2. Расторгнуть договор досрочно в соответствии с п.8.2.3. Договора уведомив АРЕНДАТОРА не менее чем, за 20 (двадцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА**

### **3.1. АРЕНДАТОР обязан:**

3.1.1. Принять от АРЕНДОДАТЕЛЯ Помещения по акту приема-передачи.

3.1.2. Застраховать Помещения в течение месяца со дня подписания договора. Страховая оценка Помещений не должна быть меньше его остаточной стоимости. Договор страхования должен быть заключен на весь срок аренды. Копия договора страхования (страхового полиса) должна быть направлена в течение 10 календарных дней со дня его заключения АРЕНДОДАТЕЛЮ.

3.1.3. Использовать Помещения исключительно в целях, предусмотренных в п. 1.2 Договора.

3.1.4. Не производить реконструкций и перепланировок Помещений без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1.5. Своевременно перечислять арендную плату в соответствии с разделом 4 договора.

3.1.6. Безоговорочно принимать меры по устранению последствий аварий, происшедших в Помещениях по своей вине.

3.1.7. Гарантировать наличие всех необходимых документов и лицензий, подтверждающих право заниматься деятельностью, указанной в п.1.2. Договора.

3.1.8. Гарантировать соблюдение своими работниками правил техники безопасности и пожарной безопасности в Помещениях.

3.1.9. Обеспечить содержание Помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность.

3.1.10. Обеспечить при оказании услуг выполнение требований, установленных постановлением Правительства Тюменской области №120-п от 17.03.2020 г. «О введении режима повышенной готовности», постановлением Главного государственного санитарного врача по Тюменской области от 08.07.2020 N 17 "Об усилении противоэпидемических мероприятий в условиях сохранения рисков распространения COVID-19 среди населения Тюменской области" в целях предупреждения распространения новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV в Тюменской области.

3.1.11. Нести самостоятельно ответственность за несоблюдение санитарно-эпидемиологических требований, в том числе указанных в п.3.1.10. Договора.

3.1.12. Нести самостоятельно ответственность перед АРЕНДОДАТЕЛЕМ и третьими лицами, за ущерб имуществу, причиненный как АРЕНДОДАТЕЛЮ, вред здоровью сотрудникам АРЕНДОДАТЕЛЯ, так и третьим лицам, если причинение ущерба или вреда было допущено в результате нарушения работниками АРЕНДАТОРА правил техники безопасности.

3.1.13. Разместить на арендуемых Помещениях вывеску с указанием своего наименования, реквизитов, а также информации о режиме работы, местонахождении юридического лица, контактные телефоны.

3.1.14. Не допускать во время использований Помещений повышенного шума, как своими собственными действиями, так и действиями своих посетителей, нарушающего нормальные условия посещения зрителями Мероприятий, проводимых в Здании АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1.15. Самостоятельно и за свой счет, по мере необходимости осуществлять текущий ремонт Помещений, направленный на предупреждение их преждевременного износа, на устранение возникающих повреждений и неисправностей.

3.1.16. Вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ Помещения в течение 1 (одного) рабочего дня с даты окончания срока аренды, указанного в п.1.3 Договора, или даты досрочного расторжения договора, по акту приема-возврата, в состоянии соответствующему его амортизационному сроку эксплуатации, а также в течение 5 (пять) банковских дней уплатить стоимость не произведенного им текущего ремонта, возместить эксплуатационные расходы по окончании срока действия договора или его досрочного расторжения.

3.1.17. Передать АРЕНДОДАТЕЛЮ безвозмездно все материально воплощенные затраты, связанные с капитально-восстановительным ремонтом, реконструкцией и различными переделками с целью улучшения состояния Помещений, по истечении срока договора, а также при досрочном его расторжении. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

## **3.2. АРЕНДАТОР имеет право:**

3.2.1. Требовать от АРЕНДОДАТЕЛЯ надлежащего выполнения обязательств, принятых им на себя по договору.

3.2.3. Расторгнуть договор досрочно в соответствии с п.8.2.4. Договора уведомив АРЕНДОДАТЕЛЯ не менее чем, за 20 (двадцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

## **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

4.1. Размер арендной платы за весь срок аренды составляет 9 648 000 (девять миллионов шестьсот сорок восемь тысяч) рубля 00 копеек, в том числе НДС в год, исходя из размера ежемесячной арендной платы — 268 000 (двести шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

4.2. Арендная плата устанавливается согласно Отчету об оценке объекта оценки № 95-2021, составленному ООО «АСТАРТА» 27.09.2021 г.

4.3. Арендная плата по договору начисляется с момента подписания акта приема-передачи.

4.4. Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ ежемесячно авансовым платежом до 10-го числа текущего месяца на основании выставленных счетов по следующим реквизитам АРЕНДОДАТЕЛЯ, указанным в разделе 11 Договора.

4.5. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Данные расходы регулируются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ отдельно заключенным договором.

## **5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Помещения не могут быть предметом залога и на них не может быть обращено взыскание кредиторов АРЕНДАТОРА.

5.2. АРЕНДАТОРУ запрещается сдача Помещений в субаренду, а также их использование в целях, не предусмотренных п.1.2. Договора.

5.3. Помещения представляются АРЕНДОДАТЕЛЕМ АРЕНДАТОРУ без права выкупа.

5.4. Реорганизация АРЕНДОДАТЕЛЯ не является основанием для изменения условий или расторжения договора.

5.5. Договор подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации и иного вида прекращения деятельности АРЕНДАТОРА.

5.6. Изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным Сторонами.

5.7. Взаимоотношения сторон, не урегулированные договором, регулируются действующим законодательством.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. За просрочку перечисления арендной платы АРЕНДАТОР уплачивает пени в размере 0,1 % не перечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае, если Помещениям нанесен ущерб по вине как АРЕНДАТОРА, так и третьих лиц (если АРЕНДОДАТЕЛЬ докажет, что порча Помещений со стороны третьих лиц могла быть предотвращена АРЕНДАТОРОМ), то АРЕНДАТОР самостоятельно возмещает причиненный ущерб, осуществляет необходимый ремонт и восстановление переданного ему имущества.

6.4. При возврате помещений, поврежденных по вине АРЕНДАТОРА, что фиксируется в двустороннем акте, АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ расходы по ремонту, подтвержденные документально.

6.5. За несогласованные с АРЕНДОДАТЕЛЕМ работы по реконструкции, перепланировке Помещений, использование Помещений не по назначению, передача их в субаренду без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДАТОР облагается штрафом в трехкратном размере установленной месячной арендной платы, с правом АРЕНДОДАТЕЛЯ на расторжение договора в одностороннем порядке по его инициативе.

6.6. Оплата неустойки (штрафы и пени), установленной договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором.

## **7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

7.1. Каждая из сторон настоящего договора подтверждает, что ни сама сторона, ни ее руководство или работники не предлагали, не обещали, не требовали, не принимали деньги, ценные бумаги, иное имущество или услуги, связанные с заключением или исполнением договора.

7.2. Стороны обязуются в течение всего срока действия договора и после его истечения принять все разумные меры для недопущения действий, указанных в п.7.1 Договора, в том числе со стороны руководства или работников сторон, третьих лиц.

7.3. Стороны обязуются соблюдать, а также обеспечивать соблюдение их руководством, работниками и посредниками, действующими по договору, настоящей оговорки, а также оказывать друг другу содействие в случае действительного или возможного нарушения ее требований.

7.4. Сторонам договора, их руководителям и работникам запрещается:

7.4.1. Передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т. д. представителям публичных органов власти, должностным лицам, лицам, которые являются близкими родственниками представителей публичных органов власти или должностных лиц, либо лицам, иным образом связанным с государством, в целях неправомерного получения преимуществ для сторон договора, их руководства, работников или посредников, действующих по договору.

7.4.2. Передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т. д. работникам или руководству другой стороны с целью обеспечить совершение ими каких-либо действий в пользу стимулирующей стороны.

7.4.3. Совершать иные действия, нарушающие действующее антикоррупционное законодательство РФ.

7.5. В случае возникновения у стороны договора подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей оговорки, соответствующая сторона обязуется уведомить другую сторону об этом в письменной форме. Указанная сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения от другой стороны, что нарушение не произошло или не произойдет.

Подтверждение должно быть направлено в течение пяти рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

7.6. В случае если нарушение одной из сторон настоящей оговорки подтвердится, другая сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении.

7.7. В отношении третьих лиц (посредников) стороны обязуются:

7.7.1. Проинструктировать их о неприемлемости коррупционных действий и нетерпимости участия в каком-либо коррупционном действии, связанном с исполнением договора.

7.7.2. Не привлекать их в качестве канала для совершения коррупционных действий.

7.7.3. Не осуществлять им выплат, превышающих размер соответствующего вознаграждения за оказываемые ими законные услуги.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

8.2.1. по решению арбитражного суда

8.2.2. по взаимному соглашению сторон

8.2.3. в одностороннем порядке по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ по причине:

- систематических (два и более) нарушений АРЕНДАТОРОМ условий договора;

- систематических (два и более) не исполнения АРЕНДАТОРОМ обязательств, принятых на себя по договору.

8.2.4. в одностороннем порядке по инициативе АРЕНДАТОРА по причине:

- систематических (два и более) нарушений АРЕНДОДАТЕЛЕМ условий договора;

- систематических (два и более) не исполнения АРЕНДОДАТЕЛЕМ обязательств, принятых на себя по договору.

## **9 . ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии для регистрации договора.

10.2. Обязанность по государственной регистрации договора и несению всех расходов, связанных с его регистрацией несет АРЕНДАТОР.

10.3. Любые изменения и дополнения к Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами, и зарегистрированы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:**

**ГАУК ТО «Тюменское концертно-театральное объединение»**

Адрес: 625048, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, 129 строение 1

ИНН 7203308040 КПП 720301001

Департамент финансов Тюменской области (ГАУК ТО «Тюменское концертно-театральное объединение»

л/с ЛС000151131ТКТО, л/с ЛС000151131ТКТО

Отделение Тюмень Банка России//УФК по

Тюменской области г. Тюмень

БИК 017102101

К/счет 40102810945370000060

Расчетный счет: 03224643710000006700

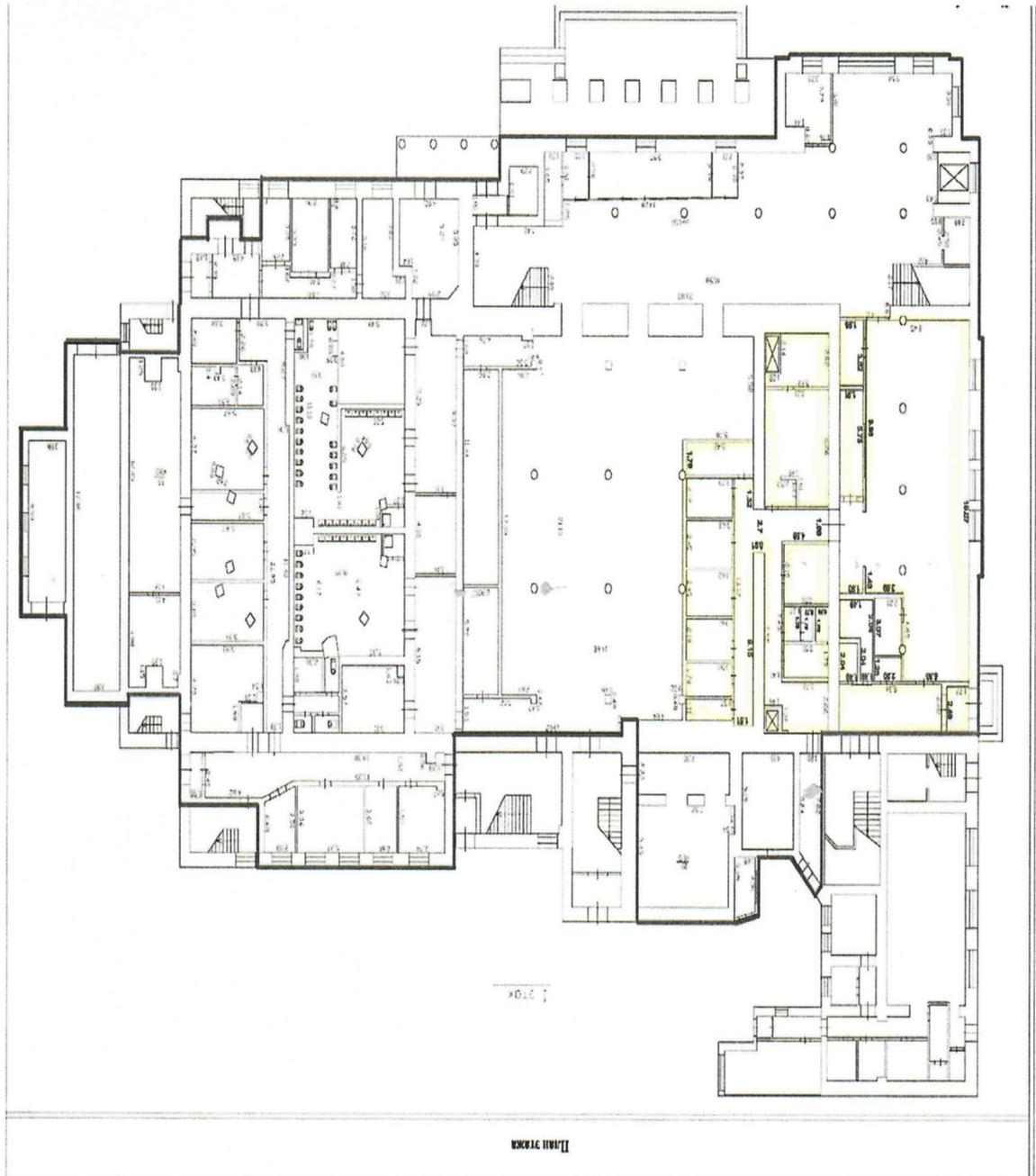
КБК 02250300000000000140

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПЛАН**  
**1-го этажа здания «Тюменская филармония»,**  
**по адресу г.Тюмень, Челюскинцев, 45**



ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

