

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Вологда

« » января 2024 г.

Арендодателем по данному договору выступает бюджетное учреждение культуры Вологодской области «Вологодский областной театр юного зрителя», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Журавлевой Анастасии Олеговны, действующего на основании Устава.

Арендатором выступает _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор».

Стороны договорились о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает на условиях, определенных настоящим договором, в аренду (временное пользование) нежилые помещения второго этажа №36, 37, 38, 39, 14 по тех. плану, расположенные в здании Театра юного зрителя по адресу: г. Вологда, ул. Октябрьская, д. 2. общей площадью 254,1 кв. м в целях организации питания посетителей и работников театра (буфета) (далее – нежилое помещение).

1.2. Характеристика и описание сдаваемого в аренду нежилого помещения прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.3. Срок аренды: почасовое использование помещений во время проведения мероприятий в период с 18 января по 22 марта 2024 года. В дни проведения мероприятий время аренды (и работы буфета) составляет **не менее 2 часов**. Точное время аренды на каждый календарный месяц устанавливается в Графике, который утверждается Арендодателем в соответствии с репертуарным планом театра.

1.3.1. Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору, за исключением случаев, предусмотренных разделом 4 настоящего договора.

1.4. Нежилое помещение является собственностью Вологодской области. Сдача нежилого помещения в аренду не влечет перехода права собственности на нее. Бухгалтерский учет нежилого помещения осуществляется Арендодателем.

1.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Вологодской области.

1.6. Договор заключен на основании Распоряжения Департамента имущественных отношений Вологодской области от _____ «О согласовании передачи имущества в аренду» и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 18.01.2024г.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать нежилое помещение для временного пользования Арендатору по Акту приема-передачи нежилого помещения (далее – Акт приема-передачи).

Акт приема-передачи составляется в 2-х экземплярах (по одному для каждой из сторон).

Акт приема-передачи приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. Производить за свой счет капитальный ремонт сдаваемого в аренду нежилого помещения.

2.1.3. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого нежилого помещения и поддержания его в надлежащем состоянии.

2.1.4. Осуществлять контроль за техническим состоянием арендованного нежилого помещения и принадлежащими помещению техническими средствами противопожарной безопасности.

2.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого нежилого помещения, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять нежилое помещение по Акту приема-передачи нежилого помещения и использовать его исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора в соответствии с установленными правилами эксплуатации. Использование имущества для иных целей не допускается.

2.2.2. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций арендованного нежилого помещения, обеспечить его сохранность.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарно-противоэпидемиологические требования, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендованном им нежилом помещении.

2.2.4. Содержать помещение в чистоте, не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендованного нежилого помещения, а также мест общего пользования. Осуществлять мойку и чистку столов, раковин посуды, иного кухонного и рабочего инвентаря в соответствии с действующими санитарными требованиями. Нести полную ответственность за соблюдение санитарных требований к помещению, оборудованию, инвентарю, продуктам питания при осуществлении организации питания посетителей и сотрудников театра, нести ответственность за безопасность и качество пищевых продуктов, реализуемых в буфете.

Размещение информационных вывесок и рекламы (в т.ч. ее форма) в здании и на здании, в котором находится арендованное нежилое помещение, осуществляется Арендатором с предварительного, письменного согласия Арендодателя.

2.2.5. Не производить никаких перепланировок нежилого помещения, переоборудования и неотделимых улучшений арендованного нежилого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольного переоборудования или перепланировки, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а имущество должно быть приведено Арендатором в прежний вид в срок, определяемый предписанием Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений (в т.ч. и произведенных с согласия Арендодателя) возмещению не подлежит (в т.ч. и после прекращения настоящего договора).

2.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендованного нежилого помещения с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.2.7. Не передавать арендованное нежилое помещение как в целом, так и частично в субаренду.

2.2.8. Не использовать арендованное нежилое помещение, а также права на него в качестве предмета залога, вклада, не предоставлять арендуемое нежилое помещение в безвозмездное пользование.

Не передавать свои права и обязанности по данному договору другому лицу.

2.2.9. Перечислять арендную плату в соответствии с разделом 3 настоящего договора. Перечислять налоги, взимаемые в соответствии с действующим законодательством.

2.2.10. При изменении юридического адреса (почтового адреса), наименования, банковских реквизитов, проведении реорганизации Арендатора в недельный срок письменно сообщить об этом Арендодателю.

2.2.11. Предоставлять работникам Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендованному нежилому помещению, в случаях проведения проверок в соответствии с условиями настоящего договора, а также всю документацию, запрашиваемую ими в ходе проверок.

2.2.12. По окончании срока действия договора передать нежилое помещение по Акту приема-передачи Арендодателю в исправном состоянии. Нежилое помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи нежилого помещения.

2.2.13. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за два месяца, о предстоящем освобождении нежилого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и передать нежилое помещение по Акту приема-передачи Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа в трехдневный срок со дня наступления обстоятельств, послуживших основанием для освобождения нежилого помещения (истечение срока действия договора, заключение дополнительных соглашений и др.). Нежилое

помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи нежилого помещения.

2.2.14. Самостоятельно осуществлять содержание и уборку нежилого помещения.

2.2.15. Организовать работу буфета собственными силами, обеспечив сохранность имущества Арендодателя, в соответствии с графиком, утверждаемым Арендодателем. График утверждается Арендодателем в соответствии с репертуарным планом театра.

2.2.16. Обеспечить безопасность посетителей буфета.

2.2.17. Нести полную материальную ответственность в случаях нанесения Арендодателю материального ущерба своими сотрудниками.

2.2.18. Предоставить Арендодателю список работников, обслуживающего персонала, список автотранспорта, которых необходимо пропускать на территорию Арендодателя, и иную информацию в целях соблюдения инструкции по пропускному и внутриобъектовому режиму сотрудников сторонних организаций при проведении мероприятий в БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ» (при этом обеспечить соблюдение законодательства Российской Федерации, регламентирующего вопросы обработки персональных данных).

2.2.19. Запретить своим сотрудникам и иным гражданам курение в арендованном нежилом помещении, в соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 N 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака".

2.2.20. Обеспечивать противопожарную безопасность арендованного имущества в соответствии с требованиями Госпожнадзора МЧС РФ. Соблюдать правила техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендованного им имущества.

2.2.21. Освободить арендованное имущество по требованию собственника имущества в течение месяца с момента его обращения к арендатору:

2.2.21.1. в связи с потребностью арендованного имущества для государственных нужд,

2.2.21.2. в связи с аварийным состоянием несущих конструкций здания (сооружения).

2.3. Арендодатель:

2.3.1. Вправе осуществлять контроль (в форме проверок, запроса необходимой информации и т.д.) за соблюдением условий настоящего договора со стороны Арендатора.

2.3.2. Осуществлять иные полномочия, определенные настоящим договором.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за нежилое помещение составляет 385 рубль в час (без учета налога на добавленную стоимость).

3.2. Арендная плата определена на основании проведенной оценки рыночной стоимости часовой арендной платы за указанные помещения.

3.3. Оплата по договору аренды производится ежемесячно не позднее 10го числа месяца, следующего за отчетным в размере, определяемом в соответствии с графиком, утверждаемым Арендодателем. График утверждается Арендодателем в соответствии с репертуарным планом театра. В дни проведения спектаклей время аренды (и работы буфета) составляет не менее 2 часов.

3.4. Расходы Арендатора на текущий ремонт, реконструкцию, проведение неотделимых улучшений и содержание арендуемой части нежилого помещения не являются основанием для снижения арендной платы.

3.5. Арендатор производит возмещение расходов, произведенных Арендодателем на оплату коммунальных услуг и услуг, связанных с обслуживанием мероприятий и содержанием помещений. Расчет стоимости возмещения производится Арендодателем на основании выставленных ему счетов от ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций пропорционально арендуемой площади и продолжительности аренды. Возмещение стоимости услуг производится Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, он уплачивает в бюджет неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений по настоящему договору, а также возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, обусловленных настоящим договором.

4.3. Если состояние возвращаемого нежилого помещения по окончании договора хуже того, в котором Арендатор его получил (с учетом нормального износа), то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в полном объеме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Если имущество, сданное в аренду, становится не пригодным для использования (в соответствии с условиями настоящего договора) по вине Арендатора ранее срока истечения настоящего договора, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Прекращение действия договора или досрочное расторжение договора не освобождает стороны от ответственности.

5. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором. Изменения и дополнения являются действительными, если оформлены в простой письменной форме.

5.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора в одностороннем порядке, если нежилое помещение, в силу обстоятельств, за которое Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

5.3. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке в случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения настоящего договора полностью или частично, а именно:

- если имеет место фактическое освобождение Арендатором нежилого помещения и передача его по Акту приема-передачи части нежилого помещения Арендодателю;
- если Арендатор сдал частично или полностью арендованное нежилое помещения в субаренду, в безвозмездное пользование, использовал нежилое помещение, а также права на него в качестве залога, вклада;
- если Арендатор использует арендованное нежилое помещение в целом или частично не по назначению, указанному в настоящем договоре.

В последних двух случаях Арендодателем с участием представителя Арендатора составляет акт, фиксирующий факт нарушения.

5.4. По инициативе Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке, а Арендатор выселен по решению суда в следующих случаях:

- если Арендатор по истечении 10 (десяти) рабочих дней после установленного договором срока платежа не внес арендной платы.

В этом случае Арендодатель также вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

5.5. По окончании действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды части нежилого помещения, указанного в настоящем договоре, на новый срок.

6. Особые условия

6.1. Условия настоящего договора сохраняют свою силу на весь срок действия договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

6.2. Арендодатель не несет ответственности за любые аварии и их последствия, произошедшие не по его вине.

6.3. Арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, перед третьими лицами за причиненный ущерб, возникший в результате использования арендованного имущества.

6.4. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

7. Прочие условия

7.1. Взаимоотношения участников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры, возникающие при заключении, расторжении, изменении, исполнении настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Вологодской области.

7.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Характеристика, сдаваемого в аренду недвижимого имущества.

7.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (по одному для каждой из сторон).

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ»

Адрес: 160001 г. Вологда,

ул. Октябрьская, 2

ИНН 3525023620 КПП 352501001

ОГРН 1033500035447

Департамент финансов Вологодской области

(БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ»,

л.с. № 007.20.012.1)

р/с 03224643190000003000

в Отделении Вологда Банка России УФК по

Вологодской области г. Вологда

к/с 40102810445370000022

БИК 011909101

Директор

_____ А.О. Журавлева

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
от «» января 2024 года

**Характеристика
сдаваемого в аренду нежилого помещения**

В аренду передается нежилые помещения второго этажа №36, 37, 38, 39, 14 по тех. плану, расположенные в здании Театра юного зрителя по адресу: г. Вологда, ул. Октябрьская, д. 2. общей площадью 254,1 кв. м для организации работы буфета.

В здании имеется система центрального отопления, водоснабжение (холодная и горячая вода), канализация, электроснабжение.

Нежилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, механических повреждений не имеет, ремонт не требуется.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:
БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ»
Адрес: 160001 г. Вологда,
ул. Октябрьская, 2
ИНН 3525023620 КПП 352501001
ОГРН 1033500035447
Департамент финансов Вологодской области
(БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ»,
л.с. № 007.20.012.1)
р/с 03224643190000003000
в Отделении Вологда Банка России УФК по
Вологодской области г. Вологда
к/с 40102810445370000022
БИК 011909101

Арендатор:

Директор

_____ А.О. Журавлева

А К Т
приема-передачи нежилого помещения

г. Вологда

18 января 2024 года

На основании договора аренды нежилого помещения от « » января 2024 года и Распоряжения Департамента имущественных отношений Вологодской области от _____ «О согласовании передачи имущества в аренду» **бюджетное учреждение культуры Вологодской области "Вологодский областной театр юного зрителя"**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Журавлевой Анастасии Олеговны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору нежилые помещения второго этажа №36, 37, 38, 39, 14 по тех. плану, расположенные в здании Театра юного зрителя по адресу: г. Вологда, ул. Октябрьская, д. 2. общей площадью 254,1 кв. м для **организации работы буфета** во время проведения мероприятий в период с 18 января по 22 марта 2024 года.
2. Техническое состояние передаваемого нежилого помещения удовлетворительное.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (по одному для каждой из сторон).

Арендодатель:

БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ»

Адрес: 160001 г. Вологда,

ул. Октябрьская, 2

ИНН 3525023620 КПП 352501001

ОГРН 1033500035447

Департамент финансов Вологодской области

(БУК ВО «Вологодский областной ТЮЗ»,

л.с. № 007.20.012.1)

р/с 03224643190000003000

в Отделении Вологда Банка России УФК по

Вологодской области г. Вологда

к/с 40102810445370000022

БИК 011909101

Арендатор:

Директор

_____ А.О. Журавлева