

Приложение 4

к Информации о наличии имущества
для его передачи организации общественного питания
в аренду в целях создания необходимых условий
для организации питания посетителей и работников
муниципального бюджетного учреждения культуры города
Новосибирска «Новосибирский городской драматический
театр под руководством Сергея Афанасьева».

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ**

город Новосибирск

«__» _____ 202__ г.

муниципальное бюджетное учреждение культуры города
Новосибирска «Новосибирский городской драматический театр под
руководством Сергея Афанасьева», именуемое в дальнейшем
«Арендодатель», в лице директора Сырых Натальи Станиславовны,
действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
именуем _____ в дальнейшем «Арендатор», в лице
_____,
действующ _____ на основании _____,
с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное
пользование за плату муниципальное нежилое помещение, расположенное
по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Максима Горького, д.
52, именуемое далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь **32,7** кв. м., в
том числе подвал 32,70 кв. м. (копия поэтажного плана прилагается).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего
договора, передается Арендатору для использования под:

Лит.	Этаж	Площадь, кв. м	Категория	Специализация
	подвал	32,7	Общественное питание	Буфет для организации питания работников Арендатора

Согласие собственника объекта недвижимости - муниципального образования город Новосибирск, на передачу объекта недвижимости в аренду выражено в _____.

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на переданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с согласия Арендодателя.

Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

1.6. Запрещается сдача объекта недвижимости в субаренду и использование имущества в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

Запрещается сдача объекта недвижимости в субаренду и использование имущества в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального Закона «О защите конкуренции».

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

2.2.3. Оплачивать Арендодателю коммунальные услуги и расходы на содержание арендуемого объекта недвижимости.

Расходы, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта, не входят в состав арендной платы.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор.

2.2.7. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.8. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.9. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.10. Не использовать арендуемый объект недвижимости для:
распространения рекламы табачных и алкогольных изделий;
организации и проведения азартных игр, в том числе размещения игровых автоматов;

распространения аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием;

организации специализированного магазина по продаже алкогольной продукции.

2.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.12. При уборке прилегающей к арендуемому помещению территории Арендатор обязуется:

осуществлять уборку пропорционально арендуемой площади помещений, согласовав границы закрепленного участка территории с Арендодателем, выделять для этих целей необходимые средства;

не допускать при уборке мостовых, выполненных из тротуарной плитки, применения металлических инструментов, а также уборочной техники, вес которой превышает 3 тонны;

при уборке в зимний период в обязательном порядке использовать песко-соляные смеси, обеспечить устройство перед отдельными входами сменных ковриков, исключаяющих необходимость механического удаления образующейся наледи.

2.2.13. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения, которые не входят в размер арендной платы.

2.2.14. После заключения договора аренды Арендатор обязан заключить договор аренды движимого имущества, находящегося на

арендуемом объекте недвижимости согласно Приложению № 1, в срок не позднее 14 (четырнадцать) дней после заключения договора аренды.

2.2.15. Соблюдать правила торговли и правила оказания услуг общественного питания, установленные действующим законодательством, нести полную ответственность за качество реализуемых продуктов питания и производство готовой продукции.

2.3. Арендодатель проверяет объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель ставит вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с законодательством.

2.4. На время действия договора аренды объекта недвижимости Арендатор вправе пользоваться той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата без НДС составляет 668,49 (шестьсот шестьдесят восемь) рублей 49 коп. в месяц за 1 (один) кв. м. Арендная плата с НДС составляет **802,19** (восемьсот два) рубля 19 коп. в месяц за 1 (один) кв. м.

Арендатор вносит ежемесячно на лицевой счет Арендодателя **26 231,61** (двадцать шесть тысяч двести тридцать один) рублей 61 коп., в том числе НДС 20%, что составляет 4 371,94 (четыре тысячи триста семьдесят один) рублей 94 коп., в срок до 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

3.3. Налогоплательщиком является Арендодатель.

3.4. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1 процента от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без письменного согласия Арендодателя - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего договора), - в размере 20 процентов от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством и настоящим договором.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без письменного согласия Арендодателя;

использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

неиспользования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения

уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основаниями для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае проведения Арендатором с согласия Арендодателя и за свой счет реконструкции объекта недвижимости, Арендатор обязан узаконить произведенную реконструкцию за свой счет, без отнесения затрат в счет арендной платы, в установленном законодательством порядке в течение срока действия договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок аренды устанавливается с даты заключения настоящего договора – **с 18.03.2026 по 17.07.2029.**

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах.

8.3. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

- 1) акт приема-передачи объекта недвижимости;
- 2) копия поэтажного плана объекта недвижимости.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:	АРЕНДОДАТЕЛЬ:
	Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Новосибирский городской драматический театр под руководством Сергея Афанасьева» (МБУК «НГДТ п/р С. Афанасьева») Юридический адрес: 630099 г.Новосибирск, ул. Максима Горького, д.52 Фактический адрес местонахождения: 630099 г.Новосибирск, ул. М.Горького, д.52 Телефон (383) 309 23 97 ИНН 5407134712 КПП 540701001 ОКЦ № 1 СибГУ Банка России // УФК по Новосибирской области г.Новосибирска Единый казначейский счет 401 028 104 453 700 00043 БИК 015004950 Счет 032 346 435 070 100 05100 л/сч 016.17.001.8 в ДФ и НП мэрии ОКПО 32154325 ОКОНХ 93611 ОГРН 1025403215474 ОКВЭД 90.01 Директор _____ Н.С.Сырых

СОГЛАСОВАНО:

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска _____ / _____ /