**ДОГОВОР №**

**аренды объекта муниципального недвижимого имущества**

« » 202 г. г. Пермь

 **Муниципальное автономное учреждение культуры города Перми «Пермский театр юного зрителя»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Агеева Артема Юрьевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице, действующей(го) на основании, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. **Общие положения**
	1. **Арендодатель сдает во временное пользование, а Арендатор принимает часть нежилого муниципального имущества в виде нежилых помещений, именуемых в дальнейшем "Объект", находящихся по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 68, общей площадью 119,4 кв. м., состоящей из помещений №№ 52, 53, 54, 55, 67 и части помещения № 74 (S – 32м2) расположенных в цокольном этаже.**
	2. Объект аренды обозначен линиями красного цвета на поэтажной планировке помещений, являющейся Приложением № 1 к настоящему Договору.

 1.2. Цель использования Объекта: Буфет-раздочная; организация горячего питания сотрудников театра .

 1.3. Срок аренды: три года с момента с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта (Приложение № 4).

 1.4. Объект принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления.

 **1.5. Арендатор обязан в течение трех месяцев с момента подписания договора зарегистрировать его в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, после чего передать один экземпляр договора Арендодателю. Регистрация договора производится за счет Арендатора.**

До момента регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Пермскому краю положения настоящего Договора распространяют свое действие на отношения сторон, возникшие с момента его подписания обеими сторонами (п. 2 ст. 425 ГК РФ).

1. **Права сторон**

 2.1. Арендодатель имеет право:

 2.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим договором.

 2.1.2. Доступа в Объект для проведения проверки состояния и использования Объекта, проводить контроль качества продукции и обслуживания, без вмешательства в хозяйственную деятельность Арендатора.

 2.1.3. Определять условия и порядок страхования Объекта в соответствии с действующим законодательством и местными нормативными актами.

 2.2. Арендатор имеет право:

 2.2.1. Использовать Объект в целях и по назначению согласно [п. 1.2.](#sub_12);

 2.2.2. Представлять на рассмотрение Арендодателю эскизные проекты оборудования и оформления арендованных помещений, согласовывать общую концепцию приема и обслуживания клиентов, стиль оформления помещений, что должно полностью соответствовать требованиям и условиям Арендодателя;

 2.2.3. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим договором.

1. **Обязанности сторон**

 3.1. Арендодатель обязан:

 3.1.1. Контролировать выполнение Арендатором условий настоящего договора.

 3.1.2. Обеспечить перерасчет арендной платы, согласно условиям, раздела 4 настоящего договора и уведомить Арендатора о произведенных изменениях.

 3.2. Арендатор обязан:

 3.2.1. Использовать Объект строго по назначению.

 3.2.2. Поставлять пищевые продукты качественные и соответствующие действующим в РФ ГОСТам, техническим условиям (ТУ), медико-биологическим требованиям и санитарным нормам качества продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также удовлетворяющие требованиям, установленным федеральным законом от 02.01.2000 г. № 29-ФЗ "О качестве и безопасности пищевых продуктов".

 3.2.3. В течение месяца после заключения договора установить при входе в него информационную табличку с полным наименованием организации.

 3.2.4. Своевременно и в полном объеме платить арендную плату в размере, установленном настоящим договором.

 3.2.5. Своевременно выполнять требования предписаний (актов проверки) Роспотребнадзора по устранению замечаний к использованию Объекта Арендатором.

 3.2.6. В течение всего срока действия настоящего договора содержать Объект в исправном состоянии, а также нести ответственность за его техническое и санитарное состояние, противопожарную безопасность и электробезопасность.

 3.2.7. Обеспечить правильную эксплуатацию инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, расположенных внутри Объекта, в соответствии с установленными техническими требованиями.

 3.2.8. В целях соблюдения действующих норм и правил содержания и эксплуатации помещений для общественного питания, производить за свой счет, по предварительному согласованию с Арендодателем, текущий ремонт, нести расходы на содержание и обслуживание Объекта.

 3.2.9. Технические изменения и улучшения оборудования Объекта, необходимые для обеспечения бесперебойной хозяйственной деятельности Арендатора, (дополнительная система вентиляции, кондиционирования, освещения и т. п.), производить по согласованию с Арендодателем, с обязательным представлением на утверждение Арендодателю проектно-технической документации на применяемое оборудование с приложением плана производства работ по его монтажу и подключению.

 3.2.10. Арендатору запрещается производить переустройство, перепланировку, реконструкцию Объекта, а также капитальные ремонтно-строительные работы, затрагивающие несущие и ограждающие конструкции.

 3.2.11. В семидневный срок после подписания Сторонами настоящего договора, заключить с Арендодателем договоры на возмещение коммунальных услуг, работы по аварийному ремонту инженерного оборудования и устройств, находящихся в арендуемых помещениях, дезинсекцию арендуемых помещений, уборку и централизованный вывоз бытового мусора, оплату услуг Интернет.

 3.2.12. При прекращении настоящего договора, в том числе по истечении срока его действия, передать Объект Арендодателю и освободить его в течение 3-х дней с момента прекращения действия договора.

 3.2.13. В случае одностороннего расторжения договора Арендатор обязан не позднее, чем за 60 дней до освобождения Объекта, письменно уведомить об этом Арендодателя.

 3.2.14. При реорганизации, ликвидации, изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, изменения вида деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

 3.2.15. Обеспечить Арендодателю, либо его представителям доступ в Объект в любое время, в целях осуществления контроля за соблюдением условий настоящего договора.

 3.2.16. Освободить Объект при аварийном состоянии конструкции здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт, реконструкции или его ликвидации по градостроительным нормам в сроки, определенные уведомлением Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в течение 8-10 часов по требованию МУ "Пермское городское управление гражданской защиты".

3.2.17. Охранное обязательство Арендатора:

Арендатор обязуется соблюдать требования к сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом пароходчика Любимова», к его содержанию и использованию, указанные в Охранном обязательстве, утвержденном Приказом Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Пермского края от 26.11.2018 г. №СЭД-55-01-05-544 на объект культурного наследия регионального значения «Дом пароходчика Любимова», к XIX в. (литер А, А1) (далее – объект культурного наследия), копия которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

Неотъемлемой частью охранного обязательства является паспорт объекта культурного наследия, являющийся приложением №3 к настоящему договору.

Срок действия охранного обязательства Арендатора устанавливается на время нахождения объекта аренды, в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора, в пользовании Арендатора.

В случае нарушения Арендатором охранного обязательства, при котором объект культурного наследия содержится не в соответствии с характером его назначения и ему наносятся повреждения, в результате чего ему угрожает частичная порча или полное разрушение, объект аренды подлежит изъятию у Арендатора с взысканием с него причиненного ущерба в размере стоимости ремонтно-реставрационных работ в соответствии с действующим законодательством.

1. **Порядок расчетов и платежей**

 4.1. Арендная плата:

 4.1.1. Арендная плата за Объект за весь срок действия Договора устанавливается в размере 1778040 **(Один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч сорок руб. 00 коп)**. При этом месячная арендная плата составляет 49390,00 **(Сорок девять тысяч триста девяносто рублей 00 коп)**

 4.2. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным на расчетный счет Арендодателя.

 Арендная плата по Договору начинает начисляться Арендодателем и уплачиваться Арендатором с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

 4.3. Размер арендной платы по данному договору может быть изменён Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, на основании данных отчета по оценке Объекта, выполненного организацией, входящей в соответствующее СРО. Дополнительное соглашение направляется Арендодателем Арендатору за 30 календарных дней до момента изменения арендной платы.

 4.4. Днем внесения любого платежа считается день зачисления соответствующей суммы на счет Арендатора.

 4.5. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения обязательств по настоящему договору в полном объеме, при отсутствии иного соглашения, погашает, прежде всего, штрафы, пени, начисленные в соответствии с условиями настоящего договора, а в оставшейся части - погашение арендной платы, начисленной в соответствии с [п. 4.1.](#sub_43) настоящего договора.

4.6. В арендную плату не входит плата за коммунальные услуги; электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, услуги связи и интернета.

4.7.Арендатор оплачивает счета за коммунальные услуги, выставленные Арендодателем не позднее 25 числа текущего месяца.

 **5.** **Дополнительные условия**

 5.1. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, не возмещается Арендатору во всех случаях прекращения действия настоящего договора.

 5.2. Арендатор не имеет права передавать свои права и обязанности третьим лицам, кроме внесения арендных платежей.

 5.3. Арендатор не имеет права заложить или иными способами отчуждать Объект.

 5.4. Запрещается размещение автотранспорта Арендатора на территории, прилегающей к Объекту.

1. **Ответственность сторон**

 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить расходы и упущенную выгоду.

 6.2. В случае, если Арендатор использует Объект в целом или его часть не по назначению, указанному в [п.1.2.](file:///C%3A%5CUsers%5C1%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%20%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B8%20%D1%82%D0%B5%D1%85%D0%B7%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D1%81%20%D0%B8%D0%B7%D0%BC.%28%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%29.doc#sub_12) настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф, в размере 3-х месячной суммы арендной платы, установленной настоящим договором, который перечисляется на расчетный счет Арендодателя.

 6.3. В случае нарушения Арендатором п.3.2.2. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от величины годовой арендной платы.

 6.4. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных настоящим договором, за каждый день задержки внесения арендной платы начисляются пени в размере 10 % от величины месячной арендной платы.

 6.5. В случае не освобождения Арендатором арендуемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, начисленную в соответствии с условиями настоящего договора, и штраф в размере 30 % от месячной суммы арендной платы за каждый день пользования Объектом после прекращения действия настоящего договора.

 6.6. В случае проведения Арендатором перестроек, перепланировок или переустройства арендуемых помещений, которые привели к нарушению целостности несущих и ограждающих стен, конструкций, перегородок и перекрытий Объекта, изменения существующих или установки внутри Объекта новых инженерных сетей и коммуникаций, данные нарушения должны быть устранены Арендатором за его счет в порядке и в сроки, определяемые Арендодателем.

 При не устранении Арендатором нарушений в установленные сроки Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 50 % годовой суммы арендной платы, установленной настоящим договором, который перечисляется на расчетный счет Арендодателя. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности устранения недостатков.

 6.7. При невыполнении требования [п. 3.2.6.](#sub_3210) настоящего договора Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в полном размере, при превышении размера ущерба, нанесенного Объекту над суммой страховых выплат Арендодателю, Арендатор обязан возместить Арендодателю разницу между страховыми выплатами и размером причиненного ущерба.

 6.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если неисполнение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и эти обстоятельства непосредственно повлекли за собой невыполнение настоящего договора.

 В этом случае срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

 Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана, не позднее 3 дней с момента наступления подобных обстоятельств, информировать другую сторону в письменной форме и представить необходимые подтверждающие документы.

 Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на обстоятельства, указанные в настоящем пункте.

 Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут продолжаться более 3-х месяцев, делая невозможным выполнение условий настоящего договора, то каждая из сторон может прекратить действие настоящего договора после письменного уведомления другой стороны.

1. **Изменение и прекращение договора**

 7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон, кроме изменений, предусмотренных [п. 4.3.](#sub_44) настоящего договора.

 7.2. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке или потребовать немедленного исполнения требований, в случае нарушения Арендатором следующих условий договора, которые должны быть зафиксированы в акте, составленном и утвержденном представителями Арендодателя:

 7.2.1. Арендатор использует Объект в целом или его часть не по назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора;

 7.2.2. Арендатор систематически (два раза и более) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные настоящим договором. Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты пени;

 7.2.3. Арендатор систематически ухудшает состояние Объекта или инженерно-технического оборудования, сетей, коммуникаций, расположенных внутри Объекта и обеспечивающих его функционирование;

 7.2.4**.** Арендаторсистематически не возмещает (или отказывается возмещать) следующие затраты:

 - коммунальные платежи за электроэнергию, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и отопление;

 - по аварийному ремонту инженерного оборудования и устройств, находящихся в арендуемых помещениях (электропроводка, приборы освещения, пусковое электрооборудование, розетки, выключатели, трубы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, запорная арматура) в случае, если авария произошла по вине Арендатора;

 - за предоставление выхода в Интернет;

 7.2.5. Арендатор осуществляет передачу Объекта или его части по любым видам договоров и сделок в пользование или управление иным лицам, без письменного согласия Арендодателя.

 7.2.6. Арендатор не выполняет или не возмещает затраты (отказывается от выполнения или возмещения) по текущему ремонту Объекта для приведения его в соответствие нормам СНиП или другой технической документации, в случае, если состояние Объекта было ухудшено по вине Арендатора или явилось следствием его ненадлежащей эксплуатации, и установлено актом, составленным и утвержденным представителями Арендодателя или органами Роспотребнадзора.

- систематически (два раза и более) нарушает правила пожарной безопасности и электробезопасности на Объекте, что подтверждается соответствующими актами проверки надзорных органов.

7.2.7. Арендатор не соблюдает требования Охранного обязательства, указанного в п. 3.2.17 настоящего Договора.

 7.3. Систематически не выполняет требования п. п. 3.2.1, 3.2.7, 5.4 настоящего договора.

 7.4. Каждая из сторон вправе досрочно прекратить действие настоящего договора в случаях, предусмотренных [п.6.8.](#sub_77) настоящего договора (действие обстоятельств непреодолимой силы).

 7.5. Арендодатель и Арендатор вправе отказаться от договора аренды, предварительно за 3 месяца письменно уведомив об этом другую сторону договора.

 7.6. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению при постановке здания, в котором находится Объект, предоставленный в пользование Арендатору, на длительный капитальный ремонт, реконструкцию или при его сносе по решению собственника здания.

 7.7. Настоящий договор прекращает свое действие в случае ликвидации, либо признании банкротом Арендатора.

**8. Разрешение споров**

 8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или связанные с ним, должны разрешаться путем переговоров между сторонами;

 8.2. В случае, если стороны не придут к согласию, то спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Пермского края.

 **9. Приложения к настоящему договору**

Неотъемлемыми частями настоящего Договора является:

9.1. Арендуемая площадь (Приложение №1)

9.2. Охранное обязательство (Приложение №2).

9.3. Паспорт объекта культурного наследия (Приложение №3).

9.4. Акт приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 4).

 **10. Уведомления и юридические адреса сторон**

 10.1. Все уведомления и извещения, предусмотренные настоящим договором, направляются заказной корреспонденцией по следующим адресам:

Арендодателю: 614000, г. Пермь, ул. Екатерининская, 68

Арендатору:

 10.2. Обо всех изменениях в адресах и реквизитах стороны должны незамедлительно информировать друг друга.

10.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах. Один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

**Реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** **МАУК «Пермский ТЮЗ»**614000, г. Пермь, ул. Екатерининская, д. 68ИНН 5902290145 КПП 590201001Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ПЕРМЬ БАНКА РОССИИ //УФК по Пермскому краю г. ПермьБИК: 015773997К/С 40102810145370000048Р/С 03234643577010005600ДФ г. Перми (МАУК «Пермский ТЮЗ», л/с 08924004642, 09924004642)ОГРН 1025900527927ОКПО 02192618ОКАТО 57401372000ОКВЭД 92.31.2, ОКТМО 57701000 Директор МАУК «Пермский ТЮЗ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Агеев А. Ю./М.П.  | **Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ //М.П.  |

**Приложение № 4**

**к Договору аренды муниципального недвижимого имущества № от 202 г.**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

«» 202 г. г. Пермь

 **Муниципальное автономное учреждение культуры города Перми «Пермский театр юного зрителя»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Агеева Артема Юрьевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице, действующей(го) на основании, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества о следующем:

1. Арендодатель в соответствии с Договором аренды муниципального недвижимого имущества от декабря 202 г. передал в пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- часть нежилого муниципального имущества в виде нежилых помещений, именуемых в дальнейшем "Объект", находящихся по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 68, общей площадью 119,4 кв. м., состоящей из помещений №№ 52, 53, 54, 55, 67 и части помещения № 74 (S – 32м2) расположенных в цокольном этаже.

Объект аренды обозначен линиями красного цвета на поэтажной планировке помещений, являющейся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1. Имущество передано Арендатору в надлежащем состоянии, позволяющем использовать для целей, указанных в п. 1.2 Договора.
2. Показания приборов учета:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид коммунальной услуги** | **Прибор учета, показания** |
| Электроэнергия |  |
| Водоотведение |  |
| Холодная вода |  |
| Горячая вода |  |
| Теплоэнергия |  |

4. Дополнительное оборудование, передаваемое Арендатору в составе имущества:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п\п | Наименование | Количество |
|  | Барная стойка | 1 |
|  | барная столешница | 1 |
|  | стол | 5 |
|  | барный табурет | 8 |
|  | банкетка | 15 |
|   | шкаф барный | 2 |

5. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для регистрирующего органа.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** **МАУК «Пермский ТЮЗ»**Директор МАУК «Пермский ТЮЗ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Агеев А. Ю./М.П.  | **Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /./М.П.  |