ДВУСТОРОННИЙ ДОГОВОР № **(ПРОЕКТ)**

аренды объекта муниципального недвижимого и движимого имущества

г.Пермь « » 2024г.

**Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Перми «Пермский театр «У Моста»** (МБУК «Театр «У Моста») именуемое в дальнейшем **«**Арендодатель**»**, в лице художественного руководителя Федотова Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании , с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании , заключили настоящий Договор о следующем:

# Предмет договора

* 1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование:

объект муниципального недвижимого имущества: нежилое помещение площадью 3,9 кв.м. в нежилом помещении на первом этаже здания (№ помещения 25 по техническому паспорту ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Пермскому краю от 25.04.2017), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 11 (далее - Объект),

объекты муниципального движимого имущества согласно [приложению 1](#Par271) к настоящему договору.

Экспликация объекта муниципального недвижимого имущества являются неотъемлемой частью настоящего договора (приложение 2 к настоящему договору).

* 1. Цель (назначение) использования Объекта: организация питания посетителей и работников организации культуры (хранение оборудования, инвентаря и посуды).
  2. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания договора. Срок аренды Объекта с **« » 2024 г. по « » 202\_ г**. Объект считается переданным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.
  3. Имущество передается в аренду без права выкупа.
  4. Арендатор не обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый

срок

* 1. Арендодатель имеет право:

# Права Сторон

* + 1. досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и (или) настоящим Договором;
    2. передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
    3. доступа в Объект для проведения проверки состояния и использования Объекта без вмешательства в хозяйственную деятельность Арендатора.
  1. Арендатор имеет право:
     1. вносить предложения Арендодателю о проведении за свой счет капитального ремонта, перепланировки, переоборудования и других улучшений Объекта;
     2. досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и (или) настоящим Договором;
     3. производить с письменного согласия Арендодателя улучшение Объекта (реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт и иное) при наличии проектной документации, согласованной в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми. По завершении работ сдать Объект в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.

# Обязанности Сторон

* 1. Арендодатель обязан:
     1. Контролировать выполнение Арендатором условий настоящего Договора.
     2. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи.
     3. В случае повреждения Объекта вследствие чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий за свой счет выполнить комплекс ремонтно-строительных работ по приведению Объекта в пригодное для эксплуатации состояние.
     4. в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего договора направить в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление о государственной регистрации настоящего договора (при необходимости).
     5. принять Объект у Арендатора по акту приема-передачи в течение 5 рабочих дней с даты прекращения настоящего договора.
  2. Арендатор обязан:
     1. Использовать Объект по назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.
     2. После принятия Объекта по акту приема-передачи (при необходимости) установить при входе в него информационную табличку со своим полным наименованием, согласовав макет с Арендодателем.
     3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.
     4. В течение всего срока действия настоящего Договора содержать Объект в порядке, предусмотренном техническими, санитарными и противопожарными правилами.
     5. Без письменного согласия Арендодателя не производить замену и установку дополнительного инженерного оборудования на Объекте, перепланировку, переустройство, переоборудование, реконструкцию Объекта, иные ремонтно-строительные работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта. Производить ремонтно-строительные работы в порядке, установленном законодательством.
     6. Обеспечить сохранность инженерных сетей и инженерного оборудования, обеспечить их эксплуатацию в соответствии с требованиями технических норм и правил. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям и оборудованию для их эксплуатации и обслуживания.
     7. В течение одного месяца после заключения настоящего Договора заключить договор с Арендодателем на предоставление коммунальных услуг.
     8. В месячный срок после заключения в установленном порядке настоящего Договора произвести страхование недвижимого имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства и местными нормативными актами. Страховые полисы представить Арендодателю в течение 10 дней с момента заключения договора страхования.
     9. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно (не позднее чем через 24 часа после того, как Арендатор узнал или должен был узнать) сообщить о происшедшем Арендодателю, соответствующим обслуживающим организациям, страховой компании, надзорным и правоохранительным органам.
     10. При прекращении настоящего Договора, в том числе по истечении срока его действия, передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи.
     11. При реорганизации, ликвидации, изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.
     12. Своевременно выполнить требования предписаний (и актов проверки) надзорных органов по устранению замечаний к использованию Объекта Арендатором.
     13. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт, реконструкцию или его ликвидацией по градостроительным нормам в сроки, определенные Арендодателем, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в течение 8-10 часов по требованию компетентных органов.
     14. При наличии введенных в эксплуатацию в установленном порядке приборов учета коммунальных услуг обеспечить ежемесячный учет потребляемых услуг.
     15. В случае если арендуемый Объект в результате действия либо бездействия Арендатора придет в аварийное состояние либо в непригодное для эксплуатации по целевому назначению, Арендатор обязан восстановить его за счет собственных средств либо возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.
     16. В установленные сроки и в полном объеме производить расчеты за коммунальные услуги. Не допускать образования задолженности перед поставщиками указанных услуг.
     17. Обеспечить Арендодателю либо его представителю в сопровождении представителя Арендатора доступ в Объект в любое время в целях контроля за соблюдением условий настоящего Договора.
     18. По согласованию с Арендодателем в установленном законом и техническими нормами порядке установить приборы учета потребления коммунальных услуг.
     19. при прекращении настоящего договора в течение 5 рабочих дней возвратить Объект Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми неотделимыми улучшениями, исправно работающим инженерным оборудованием.

# Порядок расчетов и платежей

* 1. Арендная плата за движимое имущество и Объект устанавливается в размере, указанном в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору.
  2. Арендатор вносит арендную плату за движимое имущество и Объект в сумме, указанной в соответствующей графе Приложения 1 и Приложения 2 к Договору и в уведомлении о перерасчете, ежемесячно **не позднее 25-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу** по следующим реквизитам:

Р/с 03234643577010005600

в ДФ г. Перми (МБУК «Театр «У Моста», л/с 06924004542), БИК 015773997

Банк: Отделение Пермь Банка России//УФК по Пермскому краю г. Пермь

Корр.счет: 40102810145370000048

* 1. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.

Увеличение (индексация) арендной платы на следующий календарный год (с 1 января) происходит на основании сводного индекса потребительских цен, установленного прогнозом социально- экономического развития города Перми на соответствующий год, утвержденным администрацией города Перми в установленном порядке, и осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору до 1 января следующего года письменного уведомления об увеличении (индексации) арендной платы с указанием размера арендной платы в увеличенном размере способом, позволяющим удостовериться в факте получения Арендатором указанного уведомления. Заключения дополнительного соглашения при этом не требуется.

* 1. Моментом внесения платежа по настоящему Договору считается день зачисления соответствующих сумм на счет, указанный в пункте 4.2 настоящего Договора.

# Дополнительные условия

* 1. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, Арендодателем не возмещается. Произведенные Арендатором отделимые и неотделимые улучшения Объекта являются собственностью муниципального образования город Пермь. Отделимыми улучшениями являются улучшения, демонтаж которых не причиняет вред всему либо части арендуемого Объекта и которые возможно отдельно использовать от всего либо части арендуемого Объекта, а также улучшения свойств недвижимого Объекта, в том числе путем замены вышедшего из строя инженерного оборудования и иного движимого имущества, находящегося в нем. Неотделимыми являются такие улучшения, демонтаж которых причиняет вред всему либо части арендуемого Объекта и которые невозможно отдельно использовать от всего либо части Объекта. К неотделимым улучшениям относятся результаты по реконструкции, модернизации, технического переоснащения всего либо части Объекта, то есть улучшения, в результате которых улучшаются технико-экономические показатели Объекта, появляются новые качественные показатели. Реконструкция – изменение параметров Объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций Объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Работы по реконструкции осуществляются в соответствии с действующим законодательством и согласия Арендодателя.
  2. Арендатор производит неотделимые улучшения на основании письменного согласия Арендодателя. Арендатор в течение 10 дней с момента осуществления неотделимых улучшений в письменном виде уведомляет об этом Арендодателя.
  3. Арендатор не имеет права передавать свои права и обязанности третьим лицам, кроме обязанности внесения арендных платежей с указанием плательщика по настоящему Договору (арендный платеж по договору от « » 20 , назначение платежа).
  4. Арендатор не имеет права закладывать или отчуждать Объект, сдавать Объект в пользование третьим лицам по договору субаренды.
  5. Размещение автотранспорта (автостоянок, парковок) на территории, прилегающей к Объекту, осуществляется в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.
  6. В случае проведения без письменного согласия Арендодателя и (или) с нарушением требований действующего законодательства в части перепланировки, переустройства, переоборудования, реконструкции Объекта, иных ремонтно-строительных работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, замены или установки дополнительного инженерного оборудования, Арендатор обязан за счет собственных средств в установленные Арендодателем сроки устранить допущенные нарушения.

# Ответственность Сторон

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная Сторона обязана возместить другой Стороне расходы и упущенную выгоду.
  2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств в случае, 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 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 20 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 6 месяцев, делая невозможным выполнение условий настоящего Договора, то каждая из Сторон может прекратить действие настоящего Договора немедленно после письменного уведомления другой Стороны.
  3. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам, в том числе имуществу третьих лиц, с использованием Объекта в период действия настоящего Договора, несет Арендатор.
  4. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором, за каждый день просрочки внесения арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 % от месячной арендной платы.
  5. В случаях не освобождения Арендатором арендуемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим Договором, уведомлением об одностороннем отказе от настоящего Договора Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 1 % от квартальной суммы

арендной платы за каждый день пользования Объектом после прекращения срока действия настоящего Договора.

* 1. В случае уклонения Арендатора (Арендодателя) от принятия (передачи) имущества по акту приема-передачи либо уклонения от подписания актов приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, Сторона, нарушившая условия настоящего Договора, выплачивает другой Стороне штраф в размере от 0,1 % годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки принятия (передачи) Объекта.
  2. За сдачу Объекта (его части) в субаренду Арендатор уплачивает штраф, равный годовой арендной плате за сданный в субаренду Объект.
  3. За нарушение правил пожарной безопасности Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор возмещает Арендодателю ущерб (убытки) в полном объеме, в том числе разницу между страховыми выплатами и размером причиненного ущерба.

# Изменения и прекращение Договора

* 1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует , а в части оплаты до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
  2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они допускаются действующим законодательством, совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Письменное уведомление об изменении размера арендной платы в соответствии с законодательством, не влечет за собой составления дополнительного соглашения к Договору.
  3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в случаях, когда Арендатор:
     1. использует Объект (его часть) не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора;
     2. систематически (два и более раза в квартал) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные настоящим Договором;
     3. имеет задолженность в размере двухмесячной арендной платы.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, уплате пени и возмещению убытков;

* + 1. умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерно- технического оборудования, сетей, коммуникаций, расположенных в Объекте и обеспечивающих его функционирование;
    2. не заключает или не исполняет надлежащим образом договор на предоставление коммунальных услуг в срок, установленный настоящим Договором;
    3. не использует Объект (его часть) по целевому назначению либо передает по любым видам договоров и сделок иным лицам без письменного согласия Арендодателя;
    4. лишен лицензии или иной разрешительной документации на осуществление деятельности, направленной на использование Объекта по назначению в соответствии с пунктом

1.2 настоящего Договора;

* + 1. не выполняет требования пунктов 3.2.1, 3.2.4, 5.4 настоящего Договора;
    2. не выполняет текущий или капитальный ремонт Объекта в случаях, предусмотренных настоящим Договором;
    3. нарушает правила пожарной безопасности на Объекте, что подтверждается соответствующими актами проверки органов Государственного пожарного надзора.
  1. Настоящий Договор прекращает свое действие:
     1. в случае ликвидации либо признания банкротом Арендатора;
     2. в случае смерти физического лица, являющегося Арендатором по настоящему Договору, признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему Договору к наследникам не переходят;
     3. по соглашению Сторон о расторжении настоящего Договора.

# Разрешение споров

* 1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, должны разрешаться путем переговоров между сторонами.
  2. В случае если Стороны не придут к согласию, спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Пермского края.

# Приложения к настоящему Договору

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

* 1. Перечень особо ценного движимого имущества (Приложение №1 к настоящему Договору).
  2. Экспликация Объекта на поэтажном плане (Приложение № 2 к настоящему Договору).
  3. Расчет арендной платы за Объект (Приложение № 3 к настоящему Договору).
  4. Акт приема - передачи (Приложение № 4 к настоящему Договору).

# Уведомления и юридические адреса Сторон

* 1. Все уведомления и извещения, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказной корреспонденцией по следующим адресам:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Перми «Пермский театр «У Моста»  г. Пермь, ул. Куйбышева, 11 |  |

* 1. Обо всех изменениях в адресах и реквизитах Стороны должны немедленно информировать друг друга.
  2. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах. Один хранится у Арендодателя, один - у Арендатора, один в регистрирующем органе.

# Реквизиты, подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Перми «Пермский театр «У Моста»  Адрес: 614000, г. Пермь, ул. Куйбышева, 11  ОГРН 1025900517972  ИНН 5902502400  КПП 590201001  Р/с 03234643577010005600  в ДФ г. Перми (МБУК «Театр «У Моста», л/с 06924004542)  БИК 015773997  Банк: Отделение Пермь Банка России//УФК по Пермскому краю г. Пермь  Корр.счет: 40102810145370000048 |  |

Арендодатель Арендатор

М.П. М.П.

Приложение 1 к двустороннему договору аренды объекта муниципального недвижимого и движимого имущества

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от « » 2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

ОСОБО ЦЕННОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(расположенного по адресу г. Пермь, ул. Куйбышева, д.11)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Кол-во, шт. | Инвентарный номер | Арендная плата с НДС,  руб/мес. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Стойка  буфета | 1 | 21012600015 | 162,33 |
| 2 | Столик | 1 | 21012600017 | 43,25 |
| 3 | Столик | 1 | 21012600018 | 43,25 |
| 4 | Столик | 1 | 21012600019 | 43,25 |
| 5 | Столик | 1 | 21012600020 | 43,25 |
| Итого | | 5 | 335,33 | |

Приложение 2 к двустороннему договору аренды объекта муниципального недвижимого и движимого имущества

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от « » 2024 г.

Экспликация Объекта на поэтажном плане

Приложение 4 к двустороннему договору аренды объекта муниципального недвижимого и движимого

имущества № от « » 2024 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (форма)**

г.Пермь « » 2024г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый «Арендодатель» и , именуемый

«Арендатор», произвели прием-передачу объекта муниципального недвижимого имущества.

Объект принял:

# Объект сдал: Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Перми «Пермский театр «У Моста»

Краткая характеристика объекта, расположенного по адресу: Пермский край, г.Пермь, ул. Куйбышева, 11, в Ленинском районе: нежилое помещение площадью 3,9 кв.м. в нежилом помещении общей площадью 109,7 кв.м. на первом этаже здания (№ помещения 25 по техническому паспорту).

Площадь объекта:

3,9 кв. м общая, в том числе:

3,9 кв. м основная;

0 кв. м совместно используемая (СИП) с третьими лицами;

кв. м доля СИП для начисления арендной платы; 3,9 кв. м итого для расчета арендной платы.

Вход в объект: общий с Арендодателем.

Наружные стены объекта (материал и состояние): Внутренние стены объекта (материал и состояние): Наличие на объекте окон, дверей: .

Высота потолков .

Система энергоснабжения (наличие, состояние), тип, марка, текущие показания прибора учета .

Система водоснабжения (наличие, состояние), тип, марка, текущие показания прибора учета: .

Система отопления (наличие, состояние): . Система канализации (наличие, состояние): . Санузлы (наличие, состояние): .

Осветительные приборы (наличие, состояние) .

Балансовая стоимость Объекта составляет рублей.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Объект сдал Объект принял

Арендодатель Арендатор

М.П. М.П.

Приложение 3 к двустороннему договору аренды объекта муниципального недвижимого и движимого

имущества № от « » 2024 г.

РАСЧЕТ

арендной платы за Объект

Адрес Объекта: г.Пермь, Ленинский район, ул. Куйбышева, 11

Общая арендуемая площадь: 3,9 кв.м.

На основании "Отчета об оценке № 71-1/24-Т от 15.03.2024г.

Арендная плата составляет:

28875,60 руб. в год (с НДС).

7218,90 руб. в квартал (с НДС).

2406,30 руб. в месяц (с НДС).

Расчет выполнил ООО «ОК «Тереза»

Арендодатель Арендатор

М.П. М.П.