

Договор N ____
аренды объекта областной государственной собственности,
закрепленного на праве оперативного управления за ГАУК ТЮЗ им. А. Вампилова

г.Иркутск

«____» _____ 2023 года

Государственное автономное учреждение культуры Иркутский областной театр юного зрителя им. А. Вампилова (ГАУК ТЮЗ им. А. Вампилова), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на _____, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель с согласия министерства имущественных отношений Иркутской области (далее по тексту - Министерство) обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование без права выкупа объект недвижимости (далее по тексту - Объект), расположенный по адресу: г. Иркутск, ул. Ленина, д. 23, кадастровый номер 38:36:000015:723.

Поэтажный план Объекта содержится в приложении N 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Характеристика Объекта, передаваемого по настоящему договору:

- описание Объекта (часть нежилого помещения, расположенного на первом этаже – часть поз. № 11 по техпаспорту БТИ, кадастровый номер 38:36:000015:723, площадью 15,0 кв.м., арендуемый Объект находится в памятнике истории и культуры в памятнике истории и культуры – «Здание театра Музыкальной комедии (бывш. Дворянское собрание)» в г. Иркутске, ул. Ленина, 23 – объект культурного наследия регионального значения, решение облисполкома № 294 от 24.06.80 г.

- материал стен: кирпичной;

- этажность: 4-х этажное;

- износ: 50%;

- благоустройство: благоустроенное;

- действительная стоимость Объекта: 275 937,27 рублей.

1.3. Объект передается для использования Арендатором в целях: размещения буфета. С учетом графика работы: ежедневно, включая выходные и праздничные дни, 4 часа перед спектаклем и в антракте.

1.4. Объект является государственной собственностью Иркутской области и закреплен за Арендодателем на праве оперативного управления, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от «07» июля 2015 года № 38-01/00-16/2003-9.

2. Срок действия договора

2.1. Срок аренды по настоящему договору устанавливается с «____» _____ 202__ года по «____» _____ 202__ года.

2.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок и обязан

освободить Объект, передав его Арендодателю по акту приема-передачи.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи (приложение N 2) в течение пяти календарных дней с даты подписания настоящего договора.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего договора, настоящий договор считается незаключенным.

3.1.2. Письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы за пользование Объектом.

3.1.3. Принять Объект в течение пяти календарных дней по акту приема-передачи по окончании срока действия договора, либо при его досрочном расторжении.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Беспрепятственного доступа в арендуемые помещения с целью осуществления контроля за состоянием Объекта и его целевым использованием. Аналогичным правом обладает и Министерство.

3.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств, возложенных настоящим договором.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять Объект в пользование по акту приема-передачи в течение пяти календарных дней с даты подписания настоящего договора.

3.3.2. В установленные договором сроки производить расчеты по арендной плате, в соответствии с условиями, указанными в разделе 4 настоящего договора. По требованию Арендодателя производить сверку расчетов по арендной плате и предоставлять Арендодателю доказательства внесения арендной платы.

3.3.3. Соблюдать технические, санитарные и противопожарные и иные нормы, предъявляемые к эксплуатации Объекта, соблюдать распорядок, режим охраны Объекта.

3.3.4. Устранять своими средствами и за свой счет аварии на коммуникациях, находящихся внутри Объекта.

3.3.5. Нести расходы по оплате коммунальных услуг и эксплуатационных расходов и заключить с организацией, осуществляющей обслуживание Объекта, соглашение в течение пяти календарных дней с даты подписания настоящего договора.

3.3.6. Производить своими средствами и за свой счет текущий ремонт Объекта по согласованию с Арендодателем.

3.3.7. Перечислять соответствующие средства, предусмотренные в расчете эксплуатационных расходов, на расчетный счет Арендодателя.

3.3.8. Нести расходы по страхованию Объекта в период действия настоящего договора. За свой счет в течение десяти календарных дней с даты подписания договора заключить договор страхования Объекта от рисков повреждения и утраты Объекта вследствие пожара, поджога, внутреннего возгорания электропроводки и электроустановок, стихийных бедствий, затопления в результате аварий на инженерных сетях и проникновения воды из соседних помещений, противоправных действий третьих лиц. Выгодоприобретателем по договору страхования является собственник Объекта.

Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект за счет собственных средств.

3.3.9. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировку, переоборудование Объекта без письменного разрешения Арендодателя и Министерства, с внесением соответствующих дополнений в настоящий договор.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого нежилого помещения, таковые должны

быть ликвидированы Арендатором, а арендуемое нежилое помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.3.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых, является или может являться какое - либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя и Министерства.

3.3.11. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

3.3.12. Освободить Объект, в связи с его аварийным состоянием, постановкой Объекта на капитальный ремонт, его сносом или реконструкцией.

3.3.13. Использовать Объект по целевому назначению, предусмотренному п.1.3 настоящего договора.

3.3.14. Письменно, не позднее, чем за 30 календарных дней, уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

3.3.15. По истечении срока действия настоящего договора, или при досрочном его прекращении, передать Арендодателю в течение пяти календарных дней Объект по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем то, в котором Объект был получен Арендатором, с учетом нормального износа, и освободить Объект, включая освобождение Объекта от сотрудников.

3.3.16. До подписания акта приема-передачи Объекта Арендатор обязан пройти сверку расчетов по настоящему договору у Арендодателя.

3.3.17. Соблюдать правила охранного обязательства, выданного Арендодателю уполномоченным органом по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране памятников истории и культуры (Приложение № 4), исполнять обязательства в доле, пропорционально занимаемой Арендатором площади.

3.3.18. Соблюдать правила по охране и использованию памятников истории и культуры, предусмотренные законодательством.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Производить капитальный ремонт Объекта с разрешения Арендодателя, по согласованию с Министерством, на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.4.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор, уведомив Арендодателя о предстоящем расторжении.

4. Арендная плата, иные платежи

4.1. За пользование Объектом Арендатор уплачивает арендную плату, размер которой рассчитывается в соответствии с Приложением N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Арендная плата за пользование Объектом не включает плату за пользование земельным участком, на котором он расположен.

4.2. Помимо арендной платы Арендатор возмещает Арендодателю, осуществляющему обслуживание Объекта, стоимость коммунальных услуг и

эксплуатационных расходов, устанавливаемую соглашением между Арендодателем и Арендатором, а также несет иные расходы, предусмотренные настоящим договором.

4.3. За первый месяц Арендатор производит 100 % оплату в течение 3-х рабочих дней с момента подписания договора.

Далее арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 5 числа текущего месяца на лицевой счет Арендодателя в размере 100 %.

В платежном поручении Арендатор обязан указывать: "адрес объекта, N договора, лицевой счет, ИНН, КПП, ОКАТО Арендодателя".

Несвоевременный прием Объекта, произошедший не по вине Арендодателя, не освобождает Арендатора от обязанности внесения арендных платежей за все время просрочки осуществления приема-передачи Объекта.

4.4. С 1 января очередного года размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель сообщает об изменении арендной платы Арендатору за 10 календарных дней до даты изменения арендной платы.

В случае невозможности получения нового расчета арендной платы лично, уведомление о размере арендной платы направляется Арендатору заказным письмом по почтовому адресу, указанному в реквизитах договора.

По истечении 10 календарных дней с момента отправки уведомления, Арендатор считается надлежаще извещенным об изменении арендной платы.

4.5. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

Средства, поступившие в счет погашения задолженности по Договору, направляются вне зависимости от назначения, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение пени и штрафов;
- 2) на погашение основной задолженности прошлых периодов;
- 3) на погашение текущей задолженности.

4.6. Арендатор производит платеж за пользование Объектом с момента его передачи по акту приема-передачи исходя из размера арендной платы, установленной условиями настоящего договора, оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы согласно условиям, предусмотренным соглашением.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки пригодности Объекта при передаче ее в аренду.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных п. 4.3 настоящего договора, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы невнесенной арендной платы за каждый день просрочки с даты начала просрочки внесения платежа до даты внесения платежа в полном объеме.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных п.п. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.15 Арендатор уплачивает штраф в размере 5 % от суммы годовой арендной платы.

5.5. В случае, если по вине Арендатора, Объект будет приведен в состояние непригодное к эксплуатации, Арендатор обязан по выбору Арендодателя:

- 1) привести Объект в состояние, в котором он находился в момент его передачи

Арендатору;

2) возместить Арендодателю в полном объеме его расходы по приведению Объекта в состояние, в котором он находился в момент его передачи Арендатору.

При этом Арендатор не освобождается от обязанности внесения арендной платы в соответствии с условиями договора.

5.6. В случае нарушения Арендатором сроков освобождения и передачи Объекта, необоснованного не подписания и (или) невозвращения Арендодателю подписанного со своей стороны акта приема-передачи, при прекращении действия договора, он обязан произвести платеж за пользование Объектом, исходя из суммы арендной платы, подлежащей к оплате, за весь период неосновательного пользования Объектом, с выплатой процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает Сторон от исполнения принятых на себя обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

6. Изменение, расторжение, прекращение договора

6.1. Настоящий договор аренды прекращает свое действие, а объект аренды подлежит освобождению Арендатором в связи с истечением срока действия договора.

6.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также по следующим дополнительным основаниям, признаваемым сторонами существенными нарушениями условий договора:

- не выполнение обязанности по страхованию Объекта;
- не внесение платы за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, в сроки, предусмотренные соглашением;
- не заключение соглашения об оплате за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы в установленные настоящим договором сроки;
- сдача Арендатором Объекта в субаренду или перепланировка Объекта без согласия Арендодателя и Министерства;
- изменение целевого использования Объекта, предусмотренного п. 1.3 настоящего договора без согласия Арендодателя;
- заключение договоров и вступление в сделки арендатором, следствием которых является или может являться какое - либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя;
- несоблюдение условий охранного обязательства по сохранению памятников истории и культуры на Объект (в случае, если передаваемый Объект принадлежит к памятникам истории и культуры).

6.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в случаях, определенных пунктом 6.2 настоящего договора, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения договорных обязательств с установлением срока для устранения нарушений, в течение 1 месяца со дня направления предупреждения.

В случае не устранения Арендатором нарушений договора в установленный

срок, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о досрочном расторжении договора в одностороннем порядке с указанием даты расторжения договора.

Договор считается расторгнутым со срока, указанного в уведомлении.

Арендатор обязан освободить Объект в срок, указанный в уведомлении.

6.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем (внесудебном) порядке, предварительно уведомив об этом Арендатора, в случае:

- признания Объекта аварийным, ветхим;
- постановки Объекта на капитальный ремонт или реконструкцию.

6.5. Дополнения и изменения, вносимые в период действия договора, рассматриваются в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением (за исключением п.п.4.1, 4.2, 4.3, 4.4).

7. Особые условия

7.1. Условия настоящего договора распространяются на фактические отношения, возникшие между Арендодателем и Арендатором в отношении Объекта до заключения настоящего договора.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по договору, должны разрешаться в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию должна рассмотреть ее и дать мотивированный ответ в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения претензии.

В случае невозможности разрешения споров и разногласий, связанных с исполнением условий настоящего договора, путем переговоров стороны передают споры и разногласия на рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

8. Прочие условия

8.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для Арендодателя, Арендатора.

8.2. Настоящий договор не дает право Арендатору на размещение рекламы на наружной части арендуемого Объекта.

8.3. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами Иркутской области.

8.4. Все неотъемлемые улучшения, произведенные Арендатором в отношении Объекта, являются собственностью Иркутской области и возмещению не подлежат.

8.5. Все уведомления, извещения направляются по реквизитам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае изменения любого из указанных реквизитов Сторона, чьи реквизиты были изменены, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3-х календарных дней с момента изменения. В случае не уведомления Сторона, чьи реквизиты изменились, несет риск всех связанных с этим неблагоприятных последствий.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель	Арендатор
ГАУК ТЮЗ им. А. Вампилова Адрес местонахождения: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 13 Почтовый адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 13 ИНН 3808013045 КПП 380801001 р/с 40603810734110006530	

БИК 044525411 Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва Г.МОСКВА к/с 30101810145250000411» Тел/Факс 8 (3952) 241-208	
---	--

Перечень приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:

1. Расчет арендной платы (Приложение N 1).
2. Акт приема-передачи (Приложение N 2).
3. поэтажный план Объекта (Приложение N 3).
4. Копия охранного обязательства (Приложение № 4)

Подписи сторон:

Арендодатель

Арендатор
