**Договор № \_\_\_\_\_**

**аренды в отношении государственного имущества**

    г. Сыктывкар "\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

**Государственное   автономное  учреждение  Республики  Коми «Театр оперы и балета»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (-ый) в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и по согласованию с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

    1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (без права выкупа) недвижимое имущество (далее  - имущество): часть нежилых помещений № 4,6,28 на первом этаже (согласно техническому паспорту на здание Государственного театра оперы и балета от 05.05.2009г. № 02204), расположенных в здании по адресу: г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, 32, для организации питания работников, посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения театра.

Площадь сдаваемого в аренду имущества – **119,5** кв.м.

    1.2. Состав передаваемых в аренду помещений определяется:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № помещения | Назначение частей помещения | Площадь, кв.м |
| 1 этаж | | | |
|  | 4 | Буфет (часть помещения) | 82,0 |
|  | 6 | Моечная | 15,9 |
|  | 28 | Холодный цех | 21,6 |
| **Всего:** | | | **119,5** |

общей площадью 119,5 (Сто девятнадцать целых и пять десятых) кв.м.

Передача  помещений  оформляется  актом приема-передачи (с указанием на фактическое   состояние   передаваемых   помещений  с  приложением  к  нему схемы арендуемых помещений).   Акт приема-передачи  составляется  и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой Стороны).

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

    1.3. Срок действия договора аренды: 3 года с даты подписания настоящего Договора Сторонами (с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022 по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2025).

    1.4. Передаваемое  в аренду  имущество свободно от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора.

1.5. Договором установлен запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных п. 1.1 настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

    2.1. Арендодатель обязуется:

    2.1.1. Передать Арендатору  имущество,  указанное  в п. 1.1. настоящего договора  по акту приема-передачи, являющемся неотъемлемой частью Договора, в состоянии, отвечающем условиям Договора и назначению имущества.

    2.1.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

    2.1.3.   В   течение   3-х   дней   со   дня   поступления соответствующего обращения рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения недвижимого имущества, его ремонта и переоборудования.

    2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

    2.2. Арендатор обязуется:

    2.2.1.  Принять  у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. Договора по акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

    2.2.2. Своевременно  и  в  полном  объеме  вносить  арендную  плату  за пользование имуществом в соответствии с пунктом 4.1. Договора.

    2.2.3. Использовать  имущество   в   соответствии  с  Договором  и  его назначением - для организации питания работников, посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения театра.  Поддерживать  имущество  в  исправном состоянии. Не совершать действий,  приводящих  к  ухудшению  качественных характеристик арендуемого имущества.

    2.2.4. Поддерживать  недвижимое имущество  в  надлежащем  состоянии, в соответствии с техническими, санитарными  и  противопожарными  нормами. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

Расходы Арендатора на оплату коммунальных услуг включены в установленную договором сумму арендной платы.

Расходы Арендатора на оплату необходимых административно-хозяйственных услуг не включаются в установленную договором сумму арендной платы.

* + 1. Соблюдать правила  пожарной безопасности и техники безопасности, требования  органов  Роспотребнадзора,  а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении арендуемого имущества.
    2. Назначить своего ответственного представителя за электрооборудование помещения.

    2.2.7. Обеспечить доступ и обслуживание маломобильных групп населения в соответствии с требованиями действующего законодательства и надзорных органов.

    2.2.8. Извещать Арендодателя  о  всяком  повреждении,  аварии  или ином событии,  нанесшим  (или  грозящем  нанести)  имуществу  ущерб, в течение 1 рабочего  дня  со  дня  наступления соответствующего события и своевременно принимать  все  возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

    Извещение Арендодателя об указанных в настоящем пункте случаях производится  письменно путем  направления в его адрес заказного письма с уведомлением   о вручении либо нарочно, а также устно по телефону Арендодателя, указанному в Договоре, с фиксацией должности и фамилии, имени, отчества сотрудника Арендодателя, принявшего информацию.

    2.2.9. Не  производить   неотделимые   улучшения,  капитальный  ремонт, перепланировки  и/или  переоборудование  недвижимого  имущества, вызываемые потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

    2.2.10.   Обеспечить   представителям  Арендодателя, Министерства культуры, туризма и архивного дела Республики Коми, а также Комитета Республики Коми имущественных и земельных отношений возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения для осуществления   контроля  за  использованием  имущества  по  назначению, в соответствии с условиями Договора и эксплуатационными требованиями.

    2.2.11.   В случае изменения наименования, юридического адреса, банковских реквизитов  письменно  уведомлять  Арендодателя в десятидневный срок о происходящих изменениях.

    2.2.12. Письменно  уведомить Арендодателя,  не позднее, чем за 3 дня, о предстоящей дате возврата имущества, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении,  в  случаях, предусмотренных законодательством и Договором.

    2.2.13. По истечении срока действия Договора или его досрочном расторжении, вернуть имущество Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа.

           3. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДОДАТЕЛЮ

    3.1.  В  целях  возврата  арендуемых помещений формируется двусторонняя комиссия, состоящая из представителей Сторон.

    3.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений в последний день срока, указанного в пункте 1.3. Договора.

    3.3. Арендатор обязан представить Арендодателю  арендуемые помещения свободными  от  имущества Арендатора, чистыми и без мусора в последний день срока, указанного в пункте 1.3. Договора.

    3.4. Арендуемые помещения  должны  быть переданы Арендатором, и приняты Арендодателем в течение 1 дня с даты начала работы комиссии.

    3.5. Недвижимое имущество  должно  быть  передано Арендодателю в том же состоянии, в  котором  оно  было передано Арендатору, с учетом нормального износа.

    3.6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

    3.7. При  передаче  арендуемых  помещений  комиссией  составляется  акт приема-передачи (возврата),  в  котором фиксируется фактическое состояние имущества на день возврата. Акт приема-передачи подписывается всеми членами комиссии.

    3.8. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с даты подписания акта приема-передачи.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

    4.1.  **Размер арендной платы:** на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, **стоимость месячной арендной платы составляет 123 922,00 руб.** (Сто двадцать три тысячи девятьсот двадцать два рубля 00 копеек) **без учета НДС, с учетом расходов на содержание и эксплуатацию.**

    Расходы Арендодателя на оплату коммунальных услуг включаются в установленную Договором сумму арендной платы.

    4.2. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором на расчетный счет  Арендодателя,  указанный  в  Договоре,  за каждый месяц до не позднее 25-го числа текущего месяца. Обязанность по оплате арендной платы считается исполненной с даты поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств.

    Сумму   налога   на   добавленную  стоимость  Арендодатель  самостоятельно исчисляет  и  перечисляет в доход бюджета в установленном порядке отдельным платежным поручением (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

    4.3.   В случае досрочного освобождения недвижимого имущества до расторжения Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до окончания срока действия Договора.

    4.4. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок со дня наступления сроков  платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

    4.5. Арендодатель  вправе   в  одностороннем  порядке  изменить  размер арендной  платы,  уведомив об этом Арендатора за 10 дней до предполагаемого изменения  путем  направления в его адрес заказного письма с уведомлением о вручении либо нарочно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

    5.1.   В  случае  неисполнения  или  ненадлежащего  исполнения  условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

    5.2.  В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в п. 4.2. Договора, начисляются пени в размере 0,2 % с просроченной суммы  за  каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

    5.3. Если состояние имущества по окончании срока действия Договора хуже состояния, указанного в  акте  приема-передачи к настоящему Договору, с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

    Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

    5.4.  В случае, если Арендатор не принял в установленный Договором срок или  не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную  плату  за  все  время просрочки на расчетный счет Арендодателя,  указанный в Договоре. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

    В  указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 2 % с просроченной суммы за каждый день просрочки,  причитающейся  к  оплате  аренды, при этом Договор не считается продленным.

    5.5.  Уплата  пени  и  штрафа,  установленных Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

    6.1.   Все   вносимые  какой-либо  из  Сторон  предложения  о  внесении дополнений или изменений в  условия Договора рассматриваются Сторонами месячный срок  и  оформляются дополнительными соглашениями, за исключением внесения  изменений в пункт 4.1. Договора, который  может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке. В указанном случае уведомление Арендодателя об изменении арендной платы является обязательным для Арендатора и оформление дополнительного соглашения не требуется.

6.2.  Досрочное  расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, за исключением случаев,  предусмотренных  законодательством  Российской Федерации. Предложения по досрочному расторжению Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок с даты получения одной из Сторон предложения о расторжении Договора. Досрочное расторжение   Договора   оформляется соглашением о расторжении Договора.

6.3. По требованию Арендодателя в соответствии со статьей 619, пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ договор аренды подлежит расторжению в следующих случаях:

1) Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, определенного пунктом 1.1. договора, либо с неоднократными нарушениями;

2) при  умышленном  или  неосторожном  ухудшении Арендатором состояния помещений,   инженерного   оборудования   и   прилегающих  территорий  либо невыполнении обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2. Договора;

3) Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) Арендатор не производит капитального ремонта имущества в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

5) при  совершении  Арендатором  без письменного согласия Арендодателя сделки, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение недвижимого имущества, либо права аренды, в частности переход их к другому лицу  (договоры  залога,  субаренды,  внесение  права на аренду арендуемого имущества в уставный капитал организаций и др.);

6) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

    Расторжение   Договора   не  освобождает  Арендатора  от  необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

**7. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. При наступлении указанных в пункте 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

    8.1. Стоимость    неотделимых    улучшений    недвижимого    имущества, произведенных Арендатором во  время  действия  Договора,  возмещению  не подлежит.

    8.2. Взаимоотношения    сторон,     не    урегулированные    Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

    8.3. Споры,  возникающие   из  Договора  и  в  связи  с  ним,  подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Коми.

    8.4. Договор  составлен  в  двух  экземплярах  (по  одному  для  каждой Стороны), имеющих равную юридическую силу.

К договору прилагается:

   1. Акт приема-передачи имущества. ФОРМА.

2. Акт приема-передачи (возврата) имущества. ФОРМА.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  **ГАУ РК «Театр оперы и балета»**  Адрес: 167000, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Коммунистическая д.32  ОГРН 1031100401628  ИНН: 1101485025 / КПП: 110101001  Тел./факс: (8212) 245-046, 245-254  E-mail: [teatr@komiopera.ru](mailto:teatr@komiopera.ru)  Получатель: УФК по Республике Коми (ГАУ РК «ТОиБ», л/сч-30076025891)  р/с 03224643870000000700  Отделение - НБ Республика Коми Банка России // УФК по Республике Коми г. Сыктывкар  БИК 018702501  Кор.счет 40102810245370000074  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |  | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение №1 к договору № \_\_\_\_\_

аренды в отношении государственного имущества от \_\_.\_\_\_.2022 г.

АКТ приема-передачи имущества

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Республика Коми  г. Сыктывкар |  | «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_ г. |

Государственное   автономное  учреждение  Республики  Коми «Театр оперы и балета», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_, передало,  а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, приняло \_\_ \_\_\_\_\_\_ 2022 года во временное владение и пользование государственное недвижимое имущество Республики Коми со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № помещения | Назначение частей помещения | Состояние | Площадь, кв.м |
| 1 этаж | | | | |
| 1. | 4 | Буфет (часть помещения) | удовлетворительное | 82,0 |
| 2. | 6 | Моечная | удовлетворительное | 15,9 |
| 3. | 28 | Холодный цех | удовлетворительное | 21,6 |
| ВСЕГО: | | | | **119,5** |

Общей площадью **119,5** (Сто девятнадцать целых и пять десятых) кв.м.

расположенные по адресу: г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, д. 32 для организации питания работников, посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения театра.

Указанное Имущество соответствует техническим и санитарным нормам, требованиям Правил пожарной безопасности и пригодно для использования по целевому назначению согласно договора.

Данный акт не является документом на право собственности и приватизации арендуемого Имущества.

У Арендатора претензий к переданному имуществу нет.

**Арендодатель: Арендатор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

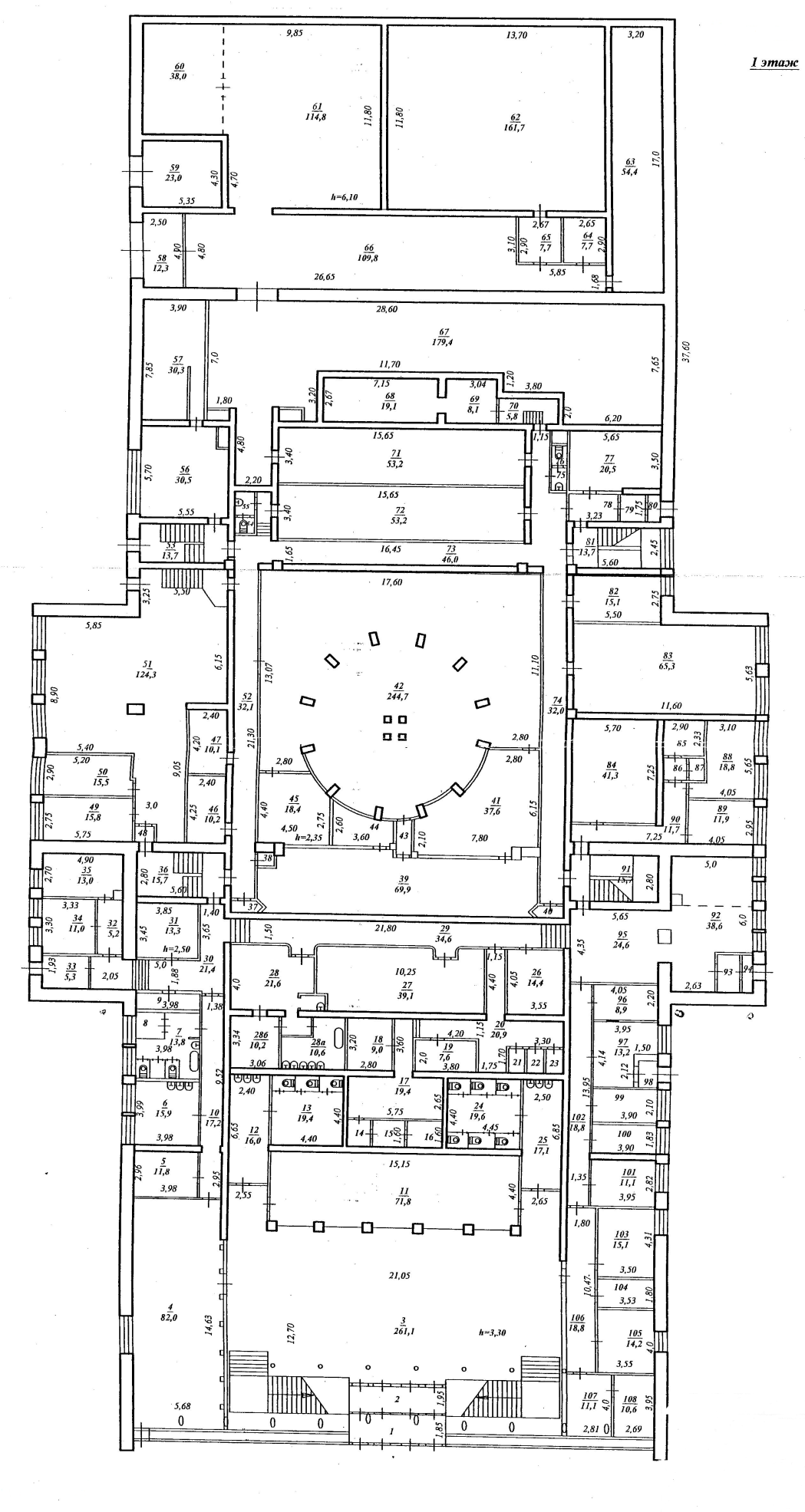
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

Приложение

к акту приема-передачи имущества по договору № \_\_\_\_\_

аренды в отношении государственного имущества от \_\_.\_\_\_.2022 г.



**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №2 к договору № \_\_\_\_\_

аренды в отношении государственного имущества от \_\_.\_\_\_.2022 г.

АКТ приема-передачи (возврата) имущества

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Республика Коми  г. Сыктывкар |  | «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_ г. |

Двусторонняя комиссия из числа:

представителей Государственного автономного учреждения Республики Коми «Театр оперы и балета», именуемого в дальнейшем «Арендодатель», в составе:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

с одной стороны, и представителей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «Арендатор» в лице:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

составили настоящий акт о том, что в связи с прекращением действия Договора №\_\_\_ аренды в отношении государственного имущества от \_\_.\_\_\_. 2022 г.,

Арендатор возвратил, а Арендодатель принял государственное недвижимое имущество Республики Коми со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № помещения | Назначение частей помещения | Состояние | Площадь, кв.м |
| 1 этаж | | | | |
| 1. | 4 | Буфет (часть помещения) |  | 82,0 |
| 2. | 6 | Моечная |  | 15,9 |
| 3. | 28 | Холодный цех |  | 21,6 |
| ВСЕГО: | | | | **119,5** |

Общей площадью 119,5 (Сто девятнадцать целых и пять десятых) кв.м., расположенные по адресу: г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, д. 32, принадлежащих Арендодателю.

Дата возврата нежилых помещений – \_\_\_\_.\_\_\_.202\_\_ года.

Техническое состояние нежилых помещений и имущества, принадлежащих Арендодателю, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и позволяет использовать его в соответствии с назначением.

Стороны взаимных претензий не имеют.

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_