

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Томск

«___» _____ 2024 г.

Областное государственное автономное учреждение культуры «Дворец народного творчества «Авангард» (сокращенное наименование: ОГАУК «ДНТ «Авангард»), в лице директора Серякова Виталия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и (далее «Арендатор»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», на основании Распоряжения Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от «___» _____ № _____, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Томской области (далее – договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 договора (далее – Имущество), а Арендатор обязуется принять Имущество и уплачивать Арендодателю арендную плату в порядке и на условиях, установленных договором.

1.2. Объектом по договору является следующее Имущество (далее по тексту - Имущество):

- **нежилое помещение № 46, площадью 12,1 кв.м. и часть нежилого помещения №55 площадью 10,5 кв.м., общей площадью 22.6 кв.м., расположенного на первом этаже нежилого здания Арендодателя по адресу: 634063, г. Томск, ул.БелаКуна 20.**

1.3. Границы и площадь Имущества указаны на схеме поэтажного плана здания, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

1.4. Рыночная стоимость Имущества (округленно, без учета НДС) в соответствии с отчетом об оценке от 29.08.2024 № ОП-205/24 выполненным ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС», составляет 11 750 рублей 20 копеек в месяц

1.5. Цель использования Имущества: создание необходимых условий для организации питания посетителей и работников ОГАУК «ДНТ «Авангард».

Запрещается использование имущества в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также сдача его в субаренду.

1.6. Имущество находится в собственности Томской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права оперативного управления от 10.03.2011 серии 70-АВ № 094690.

1.7. Передача Имущества во временное возмездное владение и пользование Арендатору оформляется актом приема-передачи (Приложение №2).

1.8. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключается сроком на 11 месяцев с ___.__.202__ до ___.__.202__ включительно (срок аренды).

2.2. Договор вступает в силу с момента его подписания и передачи Имущества.

2.3. По истечении срока договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок при одновременном соблюдении следующих условий:

размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости Имущества, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2.4. Условие о преимущественном праве Арендатора на заключение договора на новый срок, указанное в пункте 2.3. договора, не применяется в случаях:

1) принятия Арендодателем в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения Имуществом;

2) наличия у Арендатора задолженности по арендной плате за Имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором.

2.5. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 30 календарных дней до окончания срока действия договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

- 1) предоставить Арендатору Имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению Имущества;
- 2) передать Арендатору Имущество по передаточному акту в течение 5 рабочих дней с момента заключения договора;
- 3) принять Имущество по передаточному акту в срок 5 рабочих дней со дня прекращения договора;
- 4) сообщать Арендатору об изменении своего наименования, реквизитов для внесения арендной платы, местонахождения путем опубликования информации о таких изменениях на своем официальном сайте в срок не более пяти рабочих дней со дня таких изменений;
- 5) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

3.2. Арендодатель вправе:

- 1) производить осмотр Имущества на предмет его сохранности и соблюдения условий пользования им в соответствии с условиями договора;
- 2) в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 1 месяц;
- 3) в случае несвоевременного возврата Имущества требовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки, а также уплаты штрафа.

3.3. Арендатор обязан:

- 1) принять Имущество по передаточному акту в течение 5 рабочих дней с момента заключения договора;
- 2) перед подписанием передаточного акта осмотреть Имущество и проверить его состояние;
- 3) использовать Имущество в соответствии с целью, установленной пунктом 1.5 договора;
- 4) не допускать передачи прав по договору третьим лицам и (или) использование Имущества третьими лицами;
- 5) вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные договором;
- 6) со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества заключить с Арендодателем договор на возмещение расходов по эксплуатационному обслуживанию и содержанию имущества. Своевременно вносить плату по договору на возмещение расходов;
- 7) осуществлять за свой счет текущий ремонт и капитальный ремонт Имущества с предварительного письменного согласования согласия Арендодателя. При этом указанные затраты возмещению и зачету в счет арендной платы не подлежат.
- 8) с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имущества;
- 9) принимать меры по сохранности Имущества, немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, в результате которого могло быть или было утрачено, или повреждено Имущество, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего разрушения либо повреждения Имущества;
- 10) не производить скрытых и открытых проводок и прокладок коммуникаций, перепланировок, переоборудования, переустройства, реконструкции Имущества без согласия Арендодателя;
- 11) в письменной форме сообщать Арендодателю об изменении своего наименования, местонахождения или места жительства в срок не более пяти рабочих дней со дня таких изменений;
- 12) возвратить Арендодателю Имущество по передаточному акту в последний день действия договора;

3.4. Арендатор вправе:

- 1) Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.5 договора.

4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Арендная плата составляет за весь период аренды Имущества **129 252,20 руб.** (Сто двадцать девять тысяч двести пятьдесят два)рубля **20 копеек** без учета НДС. Арендная плата установлена на основании отчетов об оценке, выполненного ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС» от 29.08.2024 № ОП-205/24 .

4.2. Арендатор перечисляет арендную плату с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) за каждый месяц вперед не позднее 10 числа отчетного месяца по следующим реквизитам:
Департамент финансов Томской области (ОГАУК «ДНТ «Авангард» л/с 8101000001),
Банк получателя: Отделение Томск банка России/УФК по Томской области, г. Томск
БИК 016902004, Казначейский счет: 03224643690000006500,
Единый казначейский счет: 40102810245370000058,
ИНН 7017002337 КПП 701701001

ОГРН 1027000879476

с указанием назначения платежа: «Арендная плата по договору от _____.____.____ № ____ за _____
месяц 20__ г.».

4.3. Первый платеж (за _____ 202__ г.) производится Арендатором в срок до
_____.202__.

4.4. Арендная плата не включает в себя затраты Арендатора на эксплуатационное обслуживание и содержание Имущества.

4.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в сторону увеличения в случае установления в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности величины арендной платы, превышающей арендную плату, установленную пунктом 4.1 договора.

4.6. Изменение размера арендной платы в соответствии с пунктом 4.5 договора осуществляется путем письменного уведомления Арендатора с даты, указанной в таком уведомлении.

4.7. В случаях, когда за Арендатором к наступившему очередному сроку внесения платежа числится задолженность по арендной плате, соблюдается следующая очередность распределения поступивших сумм: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов (начиная с наиболее ранних периодов), затем пеня по задолженности, после этого погашаются платежи по очередным наступившим срокам уплаты в текущем году. Очередность погашения задолженности устанавливается в соответствии с настоящим пунктом договора независимо от периода платежа, указанного в платежном документе.

4.8. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство по договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

5.2. Арендатор обязан ежемесячно оплачивать затраты на коммунальные услуги, а именно: электроснабжение, водоснабжение, вывоз мусора., согласно выставленных счет-фактур.

5.3. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. За несвоевременный возврат Имущества Арендодателю Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 0,2 процента от суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата Имущества.

5.5. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

5.6. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.7. Во всех других случаях неисполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.3. Предложение об изменении или расторжении договора направляется в адрес Стороны в письменной форме и должно быть рассмотрено Стороной в срок 15 рабочих дней со дня получения предложения.

6.4. Возврат Арендодателю Имущества производится по передаточному акту в последний день действия договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с договором, являются собственностью Арендатора.

7.2. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Имущества являются собственностью Арендатора.

7.3. Стоимость неотделимых улучшений Имущества Арендатору не возмещается.

7.4. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров, а в случае неурегулирования разногласий – в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

7.5. Юридически значимое сообщение считается доставленным Стороне в случаях, если такое сообщение:

1) поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было вручено или адресат не ознакомился с ним;

2) доставлено по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц или указанному самим адресатом в письменной форме, даже если последний не находится по такому адресу.

7.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй у Арендатора.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ОГАУК «ДНТ «Авангард»

Адрес местонахождения: 634063 г. Томск, ул.

Бела Куна, д. 20

ОГРН 1027000879476

ИНН 7017002337 / КПП 701701001

Получатель: Департамент финансов

Томской области (ОГАУК «ДНТ «Авангард»

л/с 8101000001)

Банк получателя: отделение Томск банк

России/УФК по Томской области г. Томск

БИК: 016902004

Казначейский счет: 03224643690000006500

Единый казначейский счет:

40102810245370000058 (корр.счет)

Арендатор:

Адрес места нахождения:

ИНН _____ КПП _____

ОГРНИП _____

Банковские реквизиты:

Р/с _____

в _____

БИК _____

к/с _____

контактный телефон: _____

e-mail: _____

Директор

От Арендатора

В.В.Серяков

М.П.