

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

г. Тюмень

" ___ " _____ 2021 г.

Государственное автономное учреждение культуры Тюменской области «Тюменское музейно-просветительное объединение (ГАУК ТО «ТМПО»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Сидоровой Светланы Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице _____, с другой стороны, именуемые вместе **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, на основании приказа Департамента культуры Тюменской области от _____ «О даче согласия на распоряжение имуществом», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является часть помещения (холла) площадью ___ кв.м., которое расположено на этаже N 1, в здании Музейного комплекса имени Ивана Яковлевича Словцова, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Советская, д. 63 (далее - здание).

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на поэтажном плане здания (Приложение N 1 к Договору).

1.3. Цель использования помещения: организация пункта общественного питания.

1.4. Помещение находится в оперативном управлении Арендодателя.

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

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен на срок 11 месяцев с _____ г. по _____ г. включительно.

2.2. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить помещение к передаче, включая составление Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения).

3.1.2. Передать Арендатору помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), который является неотъемлемой частью Договора.

3.1.3. Производить за свой счет капитальный ремонт помещения, а также его текущий ремонт.

3.2. Арендатор не вправе сдавать помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения)

осмотреть помещение и проверить его состояние.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.3.3. Использовать арендованные помещения исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. Договора. Использование помещений в целях, не предусмотренных настоящим Договором, запрещено.

3.3.4. За свой счет застраховать помещение и находящее в нем оборудование от риска утраты (гибели) и повреждения на весь период, в течение которого указанные риски несет Арендатор. Арендатор несет указанный риск с момента получения помещения от Арендодателя по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) и до момента возврата помещения Арендодателю по Акту возврата недвижимости (нежилого помещения). Арендатор предоставляет копию страхового полиса в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи помещения по Акту приема-передачи.

Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

3.3.5. Бережно относиться к помещению и оборудованию Арендодателя, находящемуся в переданном помещении, а также иному имуществу Арендодателя, не допускать его ухудшения или уничтожения.

3.3.6. Содержать помещение в чистоте, вывозить ТБО.

3.3.7. Соблюдать требования пожарной безопасности, правила техники безопасности, требования о запрете курения в отдельных помещениях, инструкцию о пропускном режиме и иные правила, действующие у Арендодателя.

3.3.8. В случае привлечения Арендатором к исполнению договора третьих лиц ответственность за действия третьих лиц несет Арендатор как за свои собственные.

3.3.9. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя монтажа/демонтажа оборудования или музейных экспонатов, являющихся частью оформления помещений Арендодателя или действующего экспозиционно-выставочного проекта.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения помещения являются собственностью Арендатора.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещения. После прекращения Договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата устанавливается в размере _____ (_____) руб. 00 коп, в том числе НДС-20%, за 11 месяцев, в соответствии с Приложением N 2 к настоящему договору.

Арендная плата включает в себя стоимость коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных Арендатором за отчетный период, а также расходов по содержанию и использованию имущества и составляет _____ (_____) руб. 00 коп. за кв.м. в месяц, в том числе НДС-20%.

5.2. Арендная плата вносится ежемесячно авансовым платежом в срок до 25-го числа текущего месяца на основании выставленного счета.

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

6. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

6.1. Каждая из сторон настоящего договора подтверждает, что ни сама сторона, ни ее руководство или работники не предлагали, не обещали, не требовали, не принимали деньги, ценные бумаги, иное имущество или услуги, связанные с заключением или исполнением договора.

6.2. Стороны обязуются в течение всего срока действия договора и после его истечения принять все разумные меры для недопущения действий, указанных в п.6.1, в том числе со стороны руководства или работников сторон, третьих лиц.

6.3. Стороны обязуются соблюдать, а также обеспечивать соблюдение их руководством, работниками и посредниками, действующими по договору, настоящей оговорки, а также оказывать друг другу содействие в случае действительного или возможного нарушения ее требований.

6.4. Сторонам договора, их руководителям и работникам запрещается:

6.4.1. Передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т.д. представителям публичных органов власти, должностным лицам, лицам, которые являются близкими родственниками представителей публичных органов власти или должностных лиц, либо лицам, иным образом связанным с государством, в целях неправомерного получения преимуществ для сторон договора, их руководства, работников или посредников, действующих по договору.

6.4.2. Передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т.д. работникам или руководству другой стороны с целью обеспечить совершение ими каких-либо действий в пользу стимулирующей стороны.

6.4.3. Совершать иные действия, нарушающие действующее антикоррупционное законодательство РФ.

6.5. В случае возникновения у стороны договора подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей оговорки, соответствующая сторона обязуется уведомить другую сторону об этом в письменной форме. Указанная сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения от другой стороны, что нарушение не произошло или не произойдет.

Подтверждение должно быть направлено в течение пяти рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

6.6. В случае если нарушение одной из сторон настоящей оговорки подтвердится, другая сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении.

6.7. В отношении третьих лиц (посредников) стороны обязуются:

6.7.1. Проинструктировать их о неприемлемости коррупционных действий и нетерпимости участия в каком-либо коррупционном действии, связанном с исполнением договора.

6.7.2. Не привлекать их в качестве канала для совершения коррупционных действий.

6.7.3. Не осуществлять им выплат, превышающих размер соответствующего вознаграждения за оказываемые ими законные услуги.

7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

7.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом произведенных улучшений и нормального износа.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить помещение к возврату Арендодателю, включая составление Акта возврата недвижимости (нежилого помещения).

7.3. В случае несвоевременного возврата помещения Арендодатель вправе обратиться в Арбитражный суд с иском о понуждении к исполнению договора, а также потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения сверх суммы штрафа, установленного п. 8.3 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе за несвоевременный возврат помещения Арендодателю, Арендатор обязан будет уплатить Арендодателю штраф в размере 5 000 (пять тысяч) руб. за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

8.4. При обнаружении порчи имущества Арендодателя составляется Акт об обнаружении утраты (повреждения или уничтожения) имущества, в котором фиксируется объем и стоимость нанесенного ущерба, исходя из рыночной стоимости, которая предъявляется Арендатору к возмещению в качестве компенсации материального ущерба.

Если нанесенный ущерб возможно устранить, Арендатор может за счет собственных средств и своими силами или с привлечением третьих лиц устранить такой ущерб либо компенсировать Арендодателю расходы на устранении такого ущерба.

8.5. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.6. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

9.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

9.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 (тридцати) календарных дней то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением

Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

10.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

10.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения претензии.

10.5. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 10.4 Договора, спор передается в арбитражный суд Тюменской области.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Арендодатель вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора за один месяц до даты расторжения Договора.

11.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

12.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения могут направляться Сторонами по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило

сообщение и кому оно адресовано.

12.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

12.4. К Договору прилагаются:

- Поэтажный план здания (Приложение N 1);
- Расчет арендной платы (Приложение N 2);
- Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (Приложение № 3);
- Акт возврата недвижимости (нежилого помещения) (Приложение № 4).

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ГАУК ТО «ТМПО»

Место нахождения: 625000, Россия,
Тюменская область, г. Тюмень, ул.

Советская, д. 63

ОГРН 1177232009492

ИНН/КПП 7203415067/720301001

Департамент финансов Тюменской
области (ГАУК ТО «ТМПО», л/с

ЛС000151161ТМПО)

Казначейский счет:

03224643710000006700

Единый казначейский счет:

40102810945370000060

Отделение Тюмень Банка России//УФК по
Тюменской области г.Тюмень

БИК: 017102101

Тел.: +7 (3452) 468071

Е-mail: museum.tmn@yandex.ru

Арендатор:

Генеральный директор

_____/Сидорова С.Ю/

м.п.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Арендодатель:
ГАУК ТО «ТМПО»

Арендатор:

Генеральный директор

_____/Сидорова С.Ю.

м.п.

**АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ
НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

г. Тюмень

"__" _____ г.

Государственное автономное учреждение культуры Тюменской области «Тюменское музейно-просветительное объединение (ГАУК ТО «ТМПО»), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", составили настоящий Акт приемки-передачи недвижимости (далее - Акт) по Договору аренды недвижимости (нежилого помещения) № ____/д от "__" _____ г. (далее - Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с п. п. 1.1, 1.2 Договора Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - Помещение), а Арендатор принимает Помещение общей площадью ____ кв. м, расположенное на этаже № __ в здании по адресу: _____.

Расположение помещения на этаже и его границы отображены на копии технического плана (Приложение № 1 к договору аренды недвижимости (нежилого помещения) № ____/д от _____ г.).

2. Указанное Помещение осмотрено Арендатором. Характеристика технического состояния Помещения при осмотре _____

3. Наличие коммуникаций _____

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель:
ГАУК ТО «ТМПО»

Арендатор:

М.П.

М.П.

**АКТ ВОЗВРАТА
НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

г. Тюмень

"__" _____ г.

Государственное автономное учреждение культуры Тюменской области «Тюменское музейно-просветительное объединение (ГАУК ТО «ТМПО»), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", составили настоящий Акт возврата недвижимости (далее - Акт) по Договору аренды недвижимости (нежилого помещения) от "___" _____ г. (далее - Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с п. 7.1 Договора Арендатор возвращает нежилое помещение (далее - Помещение), полученное во временное владение и пользование (аренду) по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) от "___" _____ г., а Арендодатель принимает Помещение общей площадью _____ кв. м, расположенное на этаже N _____ в здании по адресу: _____.

Расположение помещения на этаже и его границы отображены на копии технического плана (приложение N 1 к договору аренды недвижимости (нежилого помещения) от "___" _____ г.).

2. Указанное Помещение возвращено Арендатором в состоянии

3. Претензии Арендодателя к фактическому состоянию возвращенного Помещения:

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

**Арендодатель:
ГАУК ТО «ТМПО»**

Арендатор:

М.П.

М.П.