

ДОГОВОР № _____
аренды недвижимого имущества

г. Челябинск

от «__» _____ 202_ г.

Областное государственное бюджетное учреждение культуры «Челябинский государственный драматический «Камерный театр» (ОГБУК «ЧГДКТ»), в лице директора Михайлова Павла Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется за плату во временное владение и пользование предоставить Арендатору недвижимое имущество, расположенное на первом этаже нежилого здания общей площадью 1725,5 кв.м., по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, дом 15 (далее Здание), общей площадью 25,8 кв.м.: часть нежилого помещения №19 (согласно Технического паспорта), назначение «кафе», площадью 9,1 кв.м. и нежилое помещение №14 (согласно Технического паспорта), назначение «кухня», площадью 16,7 кв.м. (далее также Помещения). Площадь помещений, сдаваемых в аренду отмечена маркером на Плана 1 этажа Здания (Приложение № 1 к настоящему договору).
- 1.2. Помещения предоставляются Арендатору для оказания услуг общественного питания (реализация готовой продукции) посетителям и работникам Арендодателя.
- 1.3. Срок аренды: 11 (одиннадцать) месяцев с «__» _____ 202_ г. по «__» _____ 202_ г.
- 1.4. На момент заключения Договора Здание, в котором расположены часть помещения, сдаваемые в аренду, принадлежат Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 74 АД №946123 от 07.04.2014г.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 2.1. Арендодатель обязан:
- 2.1.1. Предоставлять Арендатору Помещения согласно графику (по форме, установленной в Приложении №2 к Договору), утвержденного сторонами.
- 2.1.2. Производить капитальный ремонт Помещений, связанный с общим капитальным ремонтом Здания.
- 2.1.3. Принимать совместно с Арендатором все необходимые меры к устранению последствий аварии, происшедших не по вине Арендатора.
- 2.1.4. Контролировать сохранность и целевое использование Помещений.
- 2.2. Арендодатель имеет право:
- 2.2.1. Требовать от Арендатора исполнения обязательств, принятых на себя по договору в полном объеме и надлежащим образом.
- 2.2.2. Расторгнуть договор досрочно в соответствии с п. 8.2.3. Договора уведомив Арендатора не менее чем, за 20 (двадцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- 2.2.3. Изменять размер арендной платы на основании очередного Отчета об оценке объекта оценки не чаще одного раза в год.
- 2.2.4. В течение 5-ти календарных дней после подписания настоящего договора передать Арендатору указанные в договоре Помещения с оформлением двухстороннего акта приема-передачи по форме, установленной в Приложении №3 к Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

- 3.1. Арендатор обязан:
- 3.1.1. Принять от Арендодателя Помещения, согласно графику, утверждаемого сторонами.
- 3.1.2. Использовать Помещения исключительно в целях, предусмотренных в п. 1.2. Договора.
- 3.1.3. Не производить реконструкций и перепланировок Помещений без согласия Арендодателя.
- 3.1.4. Своевременно перечислять арендную плату в соответствии с разделом 4 Договора.
- 3.1.5. Безоговорочно принимать меры по устранению последствий аварий, происшедших в Помещениях по своей вине.

3.1.6. Гарантировать наличие всех необходимых документов и лицензий, подтверждающих право заниматься деятельностью, указанной в п. 1.2. Договора.

3.1.7. Гарантировать соблюдение своими работниками правил техники безопасности и пожарной безопасности в Помещениях.

3.1.8. Обеспечить содержание Помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность.

3.1.9. Нести самостоятельно ответственность за несоблюдение санитарно-эпидемиологических требований, установленных действующим законодательством.

3.1.10. Нести самостоятельно ответственность перед Арендодателем и третьими лицами, за ущерб имуществу, причиненный как Арендодателю, вред здоровью сотрудникам Арендодателя, так и третьим лицам, если причинение ущерба или вреда было допущено в результате нарушения работниками Арендатора правил техники безопасности.

3.1.11. Разместить в арендуемых Помещениях информацию с указанием своего наименования, реквизитов, а также информации о режиме работы, местонахождении юридического лица (индивидуального предпринимателя), контактные телефоны.

3.1.12. Не допускать во время использований Помещений повышение шумов, нарушающих нормальные условия посещения зрителями Мероприятий, проводимых в Здании Арендодателя.

3.1.13. Самостоятельно и за свой счет, по мере необходимости осуществлять текущий ремонт Помещений, направленный на предупреждение их преждевременного износа, на устранение возникающих повреждений и неисправностей.

3.1.14. Вернуть Арендодателю Помещения в течение 1 (одного) рабочего дня с даты окончания срока аренды, указанного в п. 1.3. Договора, или даты досрочного расторжения договора в состоянии соответствующему его амортизационному сроку эксплуатации, возместить эксплуатационные расходы (при наличии) по окончании срока действия договора или его досрочного расторжения по акту приема передачи (возврата) по форме, установленной в Приложении №3 к Договору).

3.1.15. В течение 5 рабочих дней с даты предоставления Арендодателем договора на возмещение коммунальных услуг заключить договор и вернуть его Арендодателю.

3.1.16. Оказывать услуги на арендуемых помещениях в соответствии с ГОСТ 31984-2012 «Услуги общественного питания. Общие требования», СанПиН 2.3/2.4.3590-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения», Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федерального закона от 02 января 2000 г. № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов», СанПиН 2.3.2.1078-01 «Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов».

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Требовать от Арендодателя надлежащего выполнения обязательств, принятых им на себя по договору.

3.2.2. Расторгнуть договор досрочно в соответствии с п. 8.2.4. Договора уведомив Арендодателя не менее чем, за 20 (двадцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер почасовой арендной платы составляет 329 (Триста двадцать девять) рублей 00 копеек за час аренды, НДС не предусмотрен.

4.2. Почасовая арендная плата устанавливается согласно отчёту об оценке № 2-1106-25 от 04.04.2025 г., составленному Обществом с ограниченной ответственностью «Техническая экспертиза и оценка».

4.3. Арендная плата производится ежемесячно на основании утвержденного сторонами Графика предоставления помещений в аренду (Приложение №2 к настоящему договору).

4.4. График составляется уполномоченными представителями сторон на основании репертуарного плана Арендодателя ежемесячно и предоставляется в бухгалтерию Арендодателя для начисления арендной платы до 5 числа месяца следующего за отчетным. В графике указывается день, время аренды, а также подпись представителей обеих сторон, ответственных за прием и передачу Помещений. Ответственным лицом за составление графика и прием-передачу помещений со стороны Арендодателя – дежурный администратор, со стороны Арендатора – _____.

4.5. Арендная плата производится на основании счета Арендодателя не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным по реквизитам Арендодателя, указанным в разделе 11 Договора.

4.6. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами (электроэнергия, теплоснабжение), иные платежи, связанные с эксплуатацией Помещений. Данные расходы регулируются между Арендодателем и Арендатором отдельно заключаемым договором.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Помещение не может быть предметом залога и на него не может быть обращено взыскание кредиторов Арендатора.
- 5.2. Арендатору запрещается сдача Помещения в субаренду, а также их использование в целях, не предусмотренных п. 1.2. Договора.
- 5.3. Помещение представляются Арендодателем Арендатору без права выкупа.
- 5.4. Реорганизация Арендодателя не является основанием для изменения условий или расторжения договора.
- 5.5. Договор подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации и иного вида прекращения деятельности Арендатора.
- 5.6. Изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами.
- 5.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные договором, регулируются действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2. За просрочку перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 0,1 % не перечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае, если Помещению нанесен ущерб по вине как Арендатора, так и третьих лиц (если Арендодатель докажет, что порча Помещения со стороны третьих лиц могла быть предотвращена Арендатором), то Арендатор самостоятельно возмещает причиненный ущерб, осуществляет необходимый ремонт и восстановление переданного ему имущества.
- 6.4. При возврате помещения, поврежденного по вине Арендатора, что фиксируется в двустороннем акте, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту, подтвержденные документально.
- 6.5. За несогласованные с Арендодателем работы по реконструкции, перепланировке Помещения, использование Помещения не по назначению, передача их в субаренду, Арендатор облагается штрафом в трехкратном размере установленной месячной арендной платы, с правом Арендодателя на расторжение договора в одностороннем порядке по его инициативе.
- 6.6. Оплата неустойки (штрафы и пени), установленной договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

- 7.1. 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.
- 7.2. Стороны обязуются в течение всего срока действия договора и после его истечения принять все разумные меры для недопущения действий, указанных в п. 7.1. Договора, в том числе со стороны руководства или работников сторон, третьих лиц.
- 7.3. 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.
- 7.4. Сторонами договора, их руководителями и работниками запрещается:
 - 7.4.1. Передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т.д. представителям публичных органов власти, должностными лицами, лицами, 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.
 - 7.4.2. Передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказать услуги) и т.д. работникам или руководству другой стороны с целью обеспечить совершение ими каких-либо действий в пользу стимулирующей стороны.
 - 7.4.3. Совершать иные действия, нарушающие действующее антикоррупционное законодательство РФ.
- 7.5. В случае возникновения у сторон 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.

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

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

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

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует по « ____ » _____ 202_г., а в части исполнения обязательств до их полного исполнения.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

8.2.1. по решению Арбитражного суда

8.2.2. по взаимному соглашению сторон

8.2.3. в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя по причине:

- систематических (два и более) нарушений Арендатором условий договора;

- систематических (два и более) не исполнения Арендатором обязательств, принятых на себя по договору;

- в случае неисполнения Арендатором п 3.1.15 настоящего договора.

8.2.4. В одностороннем порядке по инициативе Арендатора по причине:

- систематических (два и более) нарушений Арендодателем условий договора;

- систематических (два и более) не исполнения Арендодателем обязательств, принятых на себя по договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

10. УСЛОВИЯ ПРО ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

(при заключении договора с Индивидуальным предпринимателем)

10.1. Арендатор дает согласие на обработку его персональных данных, в целях исполнения Договора. Данное согласие предоставляется в отношении следующих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество (при наличии);

- место жительства;

- ИНН;

- СНИЛС;

- номер мобильного и/или стационарного телефона;

- адрес электронной почты;

- банковские реквизиты;

- данные паспорта гражданина Российской Федерации или иного документа, удостоверяющего личность предусмотренного законодательством Российской Федерации; любые иные данные, относящиеся прямо или косвенно к Исполнителю, имеющиеся в Договоре и/или приложениях, дополнительных соглашениях и иных неотъемлемых от Договора документах.

10.2. Арендодатель вправе совершать следующие действия с персональными данными, на совершение которых дается согласие: обработка персональных данных Арендатора с использованием или без использования средств автоматизации, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение,

уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в т.ч. передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам.

10.3. Срок действия согласия – бессрочное (до получения Арендодателем отзыва согласия от Арендатора или его представителя). Отзыв согласия может быть произведен способом (путем) направления в адрес Арендодателя соответствующего уведомления в письменной форме с подписью Арендатора или его представителя, которое бы позволяло Арендодателю достоверно и безоговорочно определить факт выражения соответствующей воли Арендатора (отзыва согласия на обработку персональных данных).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.2. Любые изменения и дополнения к Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами, и зарегистрированы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

ОГБУК «ЧГДКТ»

454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 15

Тел. (351) 265-23-97

ИНН/КПП 7453045034/745301001

УФК по Челябинской области (Министерство

финансов Челябинской области, ОГБУК «ЧГДКТ»

л/с 20201302145ПЛ)

к/с 40102810645370000062

р/с 03224643750000006900

ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА

РОССИИ//УФК по Челябинской области г

Челябинск

БИК 017501500

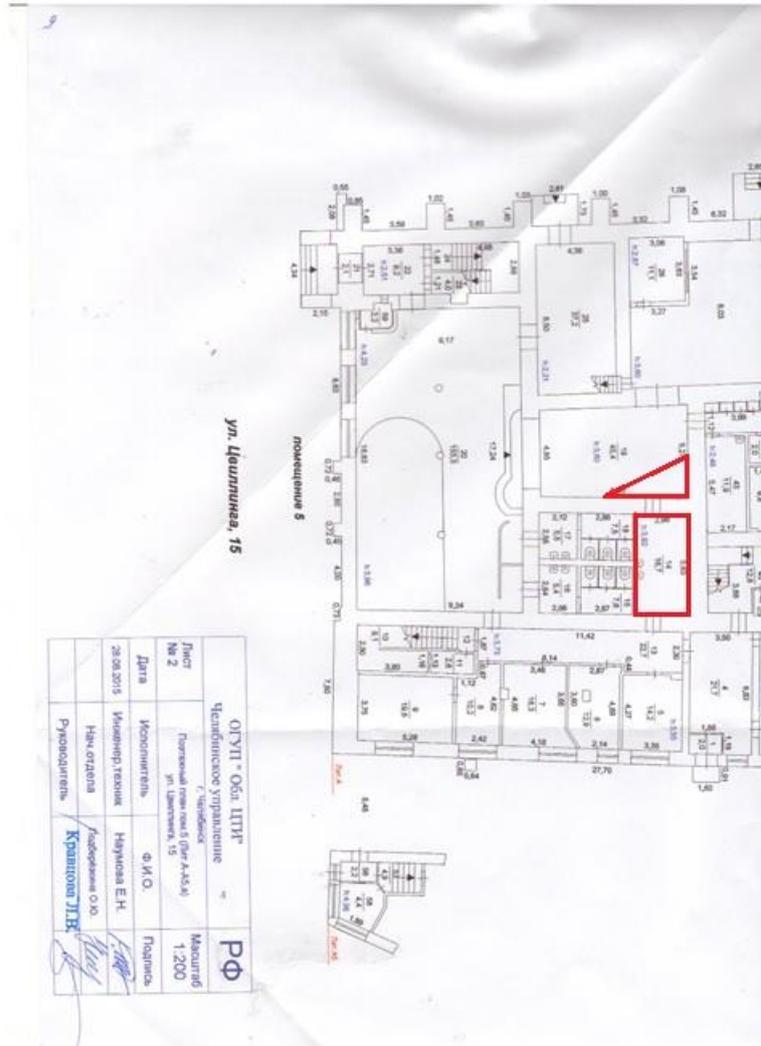
Директор

_____ П.Г. Михайлов

_____ М.П.

План 1 этажа Здания

Арендуемые помещения выделены красным цветом.



«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
ОГБУК «ЧГДКТ»

Директор

М.П. П.Г. Михайлов

«АРЕНДАТОР»

ФОРМА

График аренды помещений

	День месяца																															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
Количество часов																																
Помещения сдал Подпись арендатора																																
Помещения принял Подпись арендодателя																																
Помещения сдал Подпись арендатора																																
Помещения принял Подпись арендодателя																																

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»
 ОГБУК «ЧГДКТ»

«АРЕНДАТОР»

Директор

_____ П.Г. Михайлов
 М.П.

ФОРМА

АКТ

приёма-передачи (возврата) недвижимого имущества

г. Челябинск

«___» _____ 202_ г.

Областное государственное бюджетное учреждение культуры «Челябинский государственный драматический «Камерный театр» в лице директора Михайлова Павла Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____ действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества, находящегося в собственности Челябинской области о следующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № _____ от «___» _____ 202_ г. (далее – Договор) Арендодатель передал (принял), а Арендатор принял (передал) в аренду (временное пользование) недвижимое имущество, расположенное на первом этаже нежилого здания общей площадью 1725,5 кв.м. по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, дом 15 (далее Здание) общей площадью 25,8 кв.м.: часть нежилого помещения №19 (согласно Технического паспорта), назначение «кафе», площадью 9,1 кв.м. и нежилое помещение №14 (согласно Технического паспорта), назначение «кухня», площадью 16,7 кв.м. (далее также Помещения), передаваемые в аренду по договору для использования по целевому назначению – организация общественного питания (реализация готовой продукции) посетителям и работникам Арендодателя.
2. На день составления Акта Помещения находятся в состоянии, пригодном для использования по назначению. Это состояние Арендатору и Арендодателю известно. Претензий к состоянию переданных Помещений Арендатор к Арендодателю не имеет.
3. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах (по одному для каждой Стороны), имеющих одинаковую юридическую силу.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

ОГБУК «ЧГДКТ»

Директор

_____ П.Г. Михайлов
М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

ОГБУК «ЧГДКТ»

Директор

_____ П.Г. Михайлов
М.П.