

## Договор аренды муниципального имущества № 2/24

г. Сургут

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

Муниципальное автономное учреждение «Сургутская филармония», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **директора Черняка Якова Соломоновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, в соответствии с п.2 ч.3 ст. 17.1, п.1 ч.3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 27.06.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», решения Думы города Сургута от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О положении о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности» заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду без права выкупа) следующее муниципальное имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 18, **кафе первого этажа - в соответствии с техническим паспортом номера помещений - №№ 22-39 (далее – Помещения, Помещение), согласно Плану-схеме с экспликацией передаваемых помещений (Приложение № 1) и находящееся в Помещении оборудование (Приложение №2) (далее – Оборудование).**

1.2. Передаваемые Помещения и Оборудование (далее по тексту - «Имущество») являются собственностью муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, закреплены на праве оперативного управления за Арендодателем и передаются Арендатору в соответствии с ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 27.06.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции от 11 июня 2021 № 166-ФЗ), Постановлением Правительства РФ от 9 сентября 2021 г. N 1529 "Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры" **без проведения конкурсов или аукционов в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников филармонии.**

1.3. Общая площадь передаваемых Арендатору Помещений составляет 244,4 кв.м.

1.4. Имущество, передаваемое в аренду, отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.5. Передача переданного в Аренду муниципального Имущества в субаренду не допускается.

1.6. Передача в аренду Имущества не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на них.

1.7. Передача в аренду Имущества не влечет за собой возникновения права его выкупа.

1.8. Помещение и Оборудование передаются в аренду сроком на **3 (три) года**. Срок аренды начинается с момента передачи Помещения и Оборудования. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора аренды, оплачиваются **Арендатором в полном объеме**.

1.10. Помещение принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления.

1.11. Стороны признают, что они надлежащим образом ознакомлены с состоянием Помещений и Оборудования, находят их пригодными для использования по назначению в соответствии с условиями Договора.

1.12. Помещения оснащены средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией. В случае возникновения необходимости дополнительных мер охраны и безопасности Помещений, Арендатор по договоренности с Арендодателем, принимает меры к их обеспечению за свой счет.

1.13. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были оговорены при заключении Договора, или были заранее известны Арендатору, либо могут быть обнаружены Арендодателем во время осмотра Помещений при его передаче.

1.14. Настоящий Договор в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором присоединения.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Помещения и Оборудование, указанные в п. 1.1. Договора, Арендатору не позднее даты начала срока аренды, предусмотренного п.1.8. Договора по *акту приема-передачи* по форме согласно *Приложению № 3* к настоящему Договору.

2.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения договора Аренды довести до уполномоченного учреждения Дирекция эксплуатации административных зданий и инженерных систем (МКУ «ДЭАЗиИС») информацию о заключенном договоре аренды муниципального Имущества с Арендатором, с указанием сроков аренды и Площади, сданной в аренду.

2.1.3. Заключить с Арендатором и уполномоченной организацией («ДЭАЗиИС») трехсторонний договор на возмещение расходов по содержанию и технической эксплуатации сетей переданного в аренду Имущества.

2.1.4. Ежемесячно на основании Акта выполненных работ выставлять Арендатору счет-фактуру за аренду Помещений и Оборудование кафе первого этажа, не позднее третьего числа текущего месяца.

2.1.5. Осуществлять контроль поступления арендной платы от Арендатора, а также соблюдения им условий Договора.

2.1.6. Своевременно оповещать Арендатора об изменениях размера или порядка внесения арендной платы за пользование Помещением и Оборудованием.

2.1.7. По истечении срока действия Договора принять Помещения и Оборудование по *акту передачи-приема (возврата)* (*Приложение № 4* к Договору).

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещения и Оборудование, использовать их исключительно по прямому назначению, в соответствии с п. 1.2. Договора.

2.2.2. В течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор с Арендодателем и уполномоченным учреждением МКУ «ДЭАЗиИС» на возмещение расходов по содержанию и эксплуатации сетей и ежемесячно на основании выставленных уполномоченным учреждением счетов в срок до 30 числа производить их оплату.

#### **2.2.3. Заключить договоры:**

- с уполномоченной организацией на осуществление санитарного контроля,
- холодного водоснабжения и водоотведения со СГМУП «Горводоканал», на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором АО «Югра-Экология» (с последующим предоставлением копии договора в юридический отдел Арендодателя);
- с Арендодателем на возмещение затрат по содержанию и эксплуатации арендованного Помещения пропорционально занимаемым площадям, а именно на предоставление коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение и др.) и на предоставление услуг по содержанию и технической эксплуатации Помещений (охранно-пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения, охрана объекта (в т.ч. посредством контроля канала передачи тревожного извещения с использованием сотовой связи стандарта GSM 900/1800) и других расходов (при наличии).

2.2.4. Содержать Помещение и Оборудование в полной исправности и образцовом санитарно-техническом, противопожарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС. Соблюдать правила эксплуатации инженерного и сантехнического оборудования, правила пожарной безопасности, ориентироваться на правила внутреннего распорядка Арендодателя.

2.2.5. Самостоятельно нести расходы по противопожарному состоянию переданного в аренду Помещения.

2.2.6. Проведение текущего и капитального ремонта арендуемого Помещения осуществлять по согласованию с Арендодателем силами за счет средств Арендатора.

2.2.7. Не допускать использования Помещения и Оборудования с нарушением санитарных, технических, противопожарных норм. Соблюдать в арендуемых Помещениях требования надзорных и контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества.

2.2.8. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Помещений и Оборудования, санитарную обстановку вне арендуемых Помещений.

2.2.9. Бережно относиться к переданным в аренду Помещению и Оборудованию, нести ответственность за их целостность и сохранность.

2.2.10. При использовании Помещений и Оборудования не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы Арендодателя, его работников, других лиц.

2.2.11. Не производить перепланировок и переоборудования, прокладывания коммуникаций в арендуемых Помещениях, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем попыток/действий самовольной реконструкции: перестройки, перепланировок или прокладывания сетей, нарушающих первоначальное состояние объекта аренды, Арендатор незамедлительно, собственными силами и за свой счет осуществляет ликвидацию произведенных изменений и приводит помещения в прежний вид за свой счет. Сроки окончания указанных работ при этом определяются предписанием Арендодателя.

2.2.12. Своевременно производить за свой счет текущий, капитальный и аварийно-восстановительный ремонт арендуемых Помещений и содержать их в пригодном для эксплуатации состоянии.

2.2.13. Не производить продажу, безвозмездную передачу другим лицам, не передавать в залог, не вносить в качестве вклада в уставной фонд, не совершать других действий, последствием которых может быть отчуждение муниципальной собственности, а также не сдавать арендуемые Помещение и Имущество в субаренду третьим лицам.

2.2.14. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, не позднее даты окончания срока аренды или даты прекращения Договора возвратить Арендодателю арендованные Помещения и Оборудование по *акту передачи-приема (возврата)* в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования, без нарушения работы всех коммуникаций, проходящих в данных помещениях.

2.2.15. В целях осуществления контроля за состоянием Помещений и Оборудования, порядком их использования, Арендатор обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемым Помещениям и Оборудованию, предоставлять документацию, касающуюся арендуемых Помещений и Оборудования при проведении проверок.

2.2.16. Обеспечить доступ специалистов Арендодателя и подрядных организаций в арендуемое Помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания, а также в случае аварийной ситуации.

2.2.17. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования либо возникновении аварийной ситуации сообщить об этом уполномоченному представителю Арендодателя: **Лазуте Константину Леонидовичу (заместитель директора) по телефону: (3462) 52-18-10, +7(904) 472-00-69** и незамедлительно, в любое время суток обеспечить возможность доступа к инженерным сетям для устранения аварии.

2.2.18. Своевременно вносить арендную плату в сроки, установленные п.3.4. и п.3.5 настоящего Договора.

2.2.19. Соблюдать требования нормативных и технических документов на услуги общественного питания (в том числе в части наличия соответствующих лицензий), на продукцию общественного питания, включая требования к ассортименту, качеству блюд и напитков в детских учреждениях.

2.2.20. Обеспечивать обслуживающий персонал униформой и санитарной обувью, элементами униформы – бэйджками (значками) с указанием имени и должности работника.

2.2.21. Иметь в наличии собственные производственные мощности, используемые для приготовления блюд, реализуемых в буфете, а также использовать для доставки продуктов и готовых блюд в буфет специализированный транспорт, отвечающий санитарным требованиям.

2.2.22. Обеспечить организацию производственного контроля, в том числе иметь и исполнять программу производственного контроля с момента поступления продуктов, а также иметь технологические документы, содержащие требования к технологии производства, в том числе технико-технологические карты на новую продукцию общественного питания.

2.2.23. Соблюдать требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении услуг общественного питания, включая требования к ассортименту и качеству блюд и напитков в детских учреждениях, в т.ч. санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья», «Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов», «Гигиенические требования к срокам годности и условиям хранения пищевых продуктов» и др., а также дополнительные требования, установленные органами Роспотребнадзора.

2.2.24. Осуществлять обслуживание посетителей учреждения с учетом специфики детского контингента, обеспечить соблюдение персоналом этических норм и правил при работе с посетителями Арендодателя. Организовать режим работы буфета по согласованию с Арендодателем.

2.2.25. Обеспечивать прохождение персоналом обязательных медицинских осмотров установленной периодичности.

### **2.3. Стороны обязаны:**

2.3.1. При изменении наименования, юридического и почтовых адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов в течение трех дней сообщать друг другу о произошедших изменениях.

### **2.4. Арендодатель вправе:**

2.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора.

2.4.2. При обнаружении аварии в сетях тепло - водоснабжения и канализации в случае отсутствия представителя Арендатора производить комиссионное вскрытие Помещений, являющихся предметом настоящего Договора, для проведения аварийно-восстановительных работ.

2.4.3. В случае непринятия Арендатором необходимых мер и арендуемые Помещения придут в аварийное состояние, то Арендодатель вправе потребовать от Арендатора восстановить их своими силами за счет своих средств.

2.4.4. Беспрепятственно в любое время посещать сданные в аренду Помещения с целью реализации контрольных функций.

## **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

### **3.1. Размер ежемесячной арендной платы за Помещения и Оборудование составляет:**

- 179 211,12 (Сто семьдесят девять тысяч двести одиннадцать рублей двенадцать копеек), в том числе НДС 20%, в случае, если Арендатор является субъектом малого и среднего предпринимательства;

- 530 560,56 (Пятьсот тридцать тысяч пятьсот шестьдесят рублей пятьдесят шесть копеек), в том числе НДС 20%, в случае, если Арендатор не является субъектом малого и среднего предпринимательства.

### **3.2. Общая сумма настоящего Договора за установленный период аренды (36 месяцев) составляет:**

- 6 451 600,32 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча шестьсот рублей тридцать две копейки), в том числе НДС 20%, в случае, если Арендатор является субъектом малого и среднего предпринимательства;

- 19 100 180,16 (Девятнадцать миллионов сто тысяч сто восемьдесят рублей шестнадцать копеек), в том числе НДС 20%, в случае, если Арендатор не является субъектом малого и среднего предпринимательства.

Расчет арендной платы по Договору осуществлен в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости аренды и Методикой расчета арендной платы, утвержденной решением Думы г.Сургута от 15.02.2018г. №233-VI ДГ "Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города".

3.3. Арендодатель вправе увеличивать в течение срока действия настоящего Договора арендную плату за пользование Помещениями при изменении устанавливаемых централизованно цен и тарифов, экономических условий, роста уровня инфляции и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и муниципальными правовыми актами, в том числе при актуализации на очередной финансовый год базовых ставок арендной платы согласно п. 2 Методики расчета арендной платы, утвержденной решением Думы г.Сургута от 15.02.2018г. №233-VI ДГ "Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города". Увеличение арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Цена заключенного Договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

3.4. Внесение арендной платы производится Арендатором путем перечисления денежных средств за каждый календарный месяц **до пятого числа текущего месяца (предоплата) на основании счета, выставяемого Арендодателем.** В случае заключения Договора после пятого числа первый платеж производится в пятидневный срок со дня заключения Договора (КБК 00000000000000000120).

**3.5. Кроме арендной платы, Арендатор, в соответствии с договором о компенсации расходов по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, заключенным во исполнение настоящего Договора с Арендодателем (в тот же день, что и настоящий Договор), осуществляет возмещение расходов Арендодателя по содержанию и эксплуатации Помещения.**

3.6. Обязанность Арендатора внести арендную плату за переданное в аренду Имущество считается исполненной в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.7. Возмещение расходов по содержанию и эксплуатационному обслуживанию сетей Арендатор производит самостоятельно согласно трехстороннему договору между Арендодателем, Арендатором и уполномоченным учреждением МКУ «ДЭАЗиИС» на основании выставленных счетов **в срок до 30 числа месяца, следующего за отчетным.**

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором, а по вопросам, не урегулированным Договором — в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За просрочку внесения (или невнесение) арендных платежей в сроки, установленные п. 3.4. – п.3.6. Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день уплаты от суммы невнесенной арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку возврата арендованных Помещений и Оборудования в сроки, установленные п.2.2.14 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1 процента от полной стоимости подлежащих возврату Помещений и Оборудования за каждый день просрочки.

4.4. За невыполнение какого-либо из обязательств, ответственность за которое не предусмотрена пп.4.2.-4.3. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере пяти процентов от общей суммы арендной платы за весь срок аренды.

4.5. Убытки, причинные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в полном объеме сверх штрафных санкций, предусмотренных пп.4.2.-4.4. настоящего Договора.

4.6. Уплата неустойки, установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

4.7. Арендатор несет ответственность за сохранность арендуемого Помещения и Оборудования, в том числе за исправность находящихся в них инженерных сетей.

4.8. Не подлежат возмещению убытки, причиненные собственному имуществу Арендатора, в случае возникновения аварийной ситуации по вине последнего.

4.9. В случае невыполнения условий п.2.2.16. Договора Арендатор несет полную ответственность по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного в результате возникшей аварийной ситуации.

## **5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

5.2. Досрочное расторжение Договора может иметь место либо по соглашению Сторон либо по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случаях:

- отказа от внесения арендной платы;
- постановления здания на реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, либо принятие решения о сносе здания по градостроительным соображениям;
- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пп. 2.2.1. 2.2.7, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15., 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18 Договора.

5.4. При отказе Арендодателя от исполнения Договора Договор считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента письменного уведомления Арендатора о таком отказе. При этом Арендатор обязан возвратить Помещения и Имущество в соответствии с п. 2.2.14. Договора.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Стоимость произведенных за весь срок аренды Арендатором за счет собственных средств и с разрешения Арендодателя улучшений или иных изменений Помещения, неотделимых без вреда для арендованного Имущества, Арендодателем не возмещается.

6.2. Если Оборудование, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы ввиду его использования Арендатором с нарушением норм эксплуатации, санитарно-технических, противопожарных норм, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также сумму остаточной стоимости арендованного Оборудования, определенную как разница между стоимостью на момент сдачи в аренду и суммой амортизационных отчислений, начисленных за срок аренды.

6.3. По истечении срока действия Договора Помещение и Оборудование подлежат возврату в соответствии с п. 2.2.14. настоящего Договора.

6.4. Досрочное освобождение арендуемого Помещения (до прекращения в установленном порядке действия Договора) по инициативе Арендатора не является основанием прекращения обязательств Арендатора по внесению арендной платы.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Срок аренды начинает течь с момента передачи Помещения и Оборудования.

7.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

7.4. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ханты – Мансийского автономного округа - Югры. При этом, претензионный порядок урегулирования споров обязателен, срок рассмотрения претензий 10 (десять) календарных дней с момента ее получения Стороной - получателем.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.6. Все перечисленные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

*Приложение №1 - Выкопировка из поэтажного плана здания филармонии с приложением экспликации помещений;*

*Приложение №2 - Перечень движимого имущества, передаваемого в аренду;*

*Приложение №3 - Акт приема-передачи в аренду Помещений и Оборудования;*

*Приложение №4 - Акт передачи-приема (возврата) Помещений и Оборудования;*

*Приложение №5 – Расчет арендной платы за переданное в аренду имущество (для физических и юридических лиц, являющихся субъектами СМП; для физических и юридических лиц, не являющихся субъектами СМП; стоимости аренды оборудования);*

*Приложение №6. Форма Акта выполненных работ/оказанных услуг по договору аренды.*

## 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### «Арендодатель»: МАУ «Сургутская филармония»

Юридический и фактические адреса: 628408, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д.18.

Наименование получателя: ДФ (МАУ «Сургутская филармония» л/с 040ФИЛАР20,

ИНН/КПП 8602003324/860201001; р/с 03234643718760008700; БИК 007162163;

кор/сч 40102810245370000007 в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, г. Ханты-Мансийск; ОКТМО 71876000;

КБК 000000000000000000120 (обязательно указываем) – для внесения арендной платы.

sfcenter@mail.ru, 8 (3462)- 52-18-00 (приемная), 52-87-17 (юридический отдел), 52-18-06 (бухгалтерия)

Директор

\_\_\_\_\_ Я.С. Черняк

\_\_\_\_\_ м.п.

«Арендатор»: \_\_\_\_\_

Юридический, фактический адреса: \_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_; ОГРН \_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_, банк \_\_\_\_\_,

к\с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_;

контактный тел. \_\_\_\_\_; адрес эл.почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ м.п.