

ДОГОВОР № _____

аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Сочи и закрепленного за учреждением на праве оперативного управления

город Сочи

«__» _____ 202__ года

Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Центр культуры и кино «Восход», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бербериди Георгия Панаетовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», с согласия департамента имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края именуемого в дальнейшем «Департамент», в лице заместителя директора Департамента Ершова Святослава Николаевича, действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденного решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 № 97, и приказа департамента имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 19.05.2021 № 52-од, на основании протокола заседания городской комиссии по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города Сочи, _____ года №__ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель с согласия Департамента передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности города Сочи (далее - имущество), - нежилое помещение площадью 70,7 кв.м, в том числе: литер А, этаж 1, помещения № 15, 16, 26, расположенное в здании по адресу: город Сочи, Лазаревский район, улица Победы, дом № 80/2, для использования в целях: общепит, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Характеристики помещений указаны в техническом паспорте, изготовленном филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи от 21.09.2023 инвентарный номер 41316.

1.2. Срок действия договора определяется с «__»__202__ года по «__»__202__ года.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего договора, считается переданным Арендатору в пользование с момента подписания акта приема-передачи.

1.4. Передача имущества в пользование не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Неотделимые улучшения имущества могут производиться Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений имущества не возмещается после окончания срока договора.

1.6. Если состояние возвращаемого имущества по окончании договора хуже предусмотренного настоящим договором, то Арендатор возмещает Арендодателю сумму причиненного ущерба и иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Департамент имеет право:

2.1.1. Беспрепятственного доступа в арендуемые помещения для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего договора, целевого использования и сохранения арендуемых помещений, а также на получение от Арендатора документации, запрашиваемой в пределах данной проверки.

2.1.2. Контролировать выполнение Арендодателем и Арендатором обязательств по настоящему договору и принимать меры к пресечению нарушений условий настоящего договора, в том числе меры по отказу от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке или по расторжению договора в порядке, установленном договором и действующим законодательством.

2.1.3. На своевременное получение информации об оплате арендной платы в сроки, установленные настоящим договором.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Беспрепятственного доступа к имуществу для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего договора, целевого использования и сохранения имущества, а также на предоставление от Арендатора документации, запрашиваемой в пределах данной проверки.

2.2.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему договору и принимать меры к пресечению нарушений условий настоящего договора, в том числе меры по отказу от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке или расторжению договора в порядке, установленном договором и действующим законодательством.

2.2.3. На своевременное получение информации об оплате арендной платы в сроки, установленные настоящим договором.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. Передать Арендатору имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, который приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью, составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и Департамента).

2.3.2. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования и поддержания помещений, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, в надлежащем состоянии.

2.3.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению переданного в аренду имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

2.3.4. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы и пени (при просрочке платежа), установленных настоящим договором, в том числе и в судебном порядке.

2.3.5. В случае выявления неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим договором, в десятидневный срок уведомить об этом Департамент и принять меры к отказу от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.6. После истечения указанного в пункте 1.2 срока действия настоящего Договора принять от Арендатора имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем то, каким его получил Арендатор, с учетом нормального износа.

2.3.7. В десятидневный срок после прекращения действия настоящего Договора

представить в Департамент акт приема-передачи, указанный в подпункте 2.3.6 настоящего Договора.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Использовать арендуемые помещения в соответствии с их целевым назначением, а также в соответствии с установленными требованиями к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием арендованного имущества.

2.4.2. Проводить сверку расчетов для своевременной оплаты арендной платы и пени (при просрочке платежа), установленных настоящим договором.

2.5. Арендатор обязан:

2.5.1. Использовать арендуемые помещения в соответствии с их целевым назначением, а также в соответствии с установленными требованиями к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием арендованного имущества, в соответствии с условиями договора и обеспечивать их сохранность. Не допускать использование арендуемых помещений в целях, нарушающих действующее законодательство Российской Федерации

2.5.2. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (в дальнейшем - Договор на оплату услуг) с поставщиками данных услуг на срок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, и своевременно оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги, в соответствии с условиями Договора на оплату услуг.

2.5.3. Вносить арендную плату в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

2.5.4. Нести расходы на содержание помещений, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, поддерживать их в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Своевременно производить текущий ремонт помещений, переданных в аренду, и принимать доленое участие в капитальном ремонте здания пропорционально отношению площади помещений, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, к общей площади данного здания.

2.5.5. Не производить перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан восстановить прежнее состояние арендуемых помещений в случае самовольной перепланировки или переоборудования.

2.5.6. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и пени за просрочку платежа (если таковая имеется), установленных настоящим договором.

2.5.7. Не осуществлять действий, влекущих какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а именно: не сдавать арендуемые помещения в субаренду, не предоставлять арендуемые помещения в безвозмездное пользование без письменного согласия Арендодателя и Департамента.

Арендатор не имеет права передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе передавать свои арендные права в залог, если иное не установлено законом.

2.5.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя и Департамента для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего договора, целевого использования и сохранения арендуемых помещений, а также предоставлять им запрашиваемую в пределах

данной проверки документацию.

2.5.9. В течение пяти дней со дня окончания действия настоящего договора вернуть Арендодателю арендуемые помещения по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем то, в котором их получил Арендатор, с учетом нормального износа.

2.5.10. При несвоевременном возврате арендуемого имущества, после прекращения действия настоящего договора, внести на счет, указанный в пункте 3.2 Договора, арендную плату и пени за все время просрочки выполнения обязательства.

2.5.11. В случае, если арендуемые помещения относятся к объектам инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, информации и связи, Арендатор обязан обеспечить условия для беспрепятственного доступа к данным объектам маломобильных граждан.

2.5.12. В течение месяца после вступления в силу настоящего договора застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора (страхование гражданской ответственности), а также по страхованию имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения объекта недвижимости, в пользу Арендодателя на весь срок действия договора (страхование имущества).

Предоставить Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем уведомления заказным письмом.

2.6. В случае пользования нежилыми помещениями до заключения настоящего договора Арендатор обязуется, в течение десяти дней с момента вступления в силу настоящего договора перечислить на счет, указанный в пункте 3.2 договора, арендную плату в порядке, установленном пунктом 3.1 настоящего договора, за весь период фактического пользования помещениями до даты (включительно) вступления в силу настоящего договора.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер годовой арендной платы определен на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 30.05.2024 № 4.006-24, выполненного независимым оценщиком ООО «Торговый дом «Арго-Сочи» и составляет 307213 (триста семь тысяч двести тринадцать) руб. 56 коп., в том числе НДС 20% - 51202 (пятьдесят одна тысяча двести два) руб. 26 коп.

Арендная плата подлежит уплате ежемесячно равными частями до 10 числа, оплачиваемого месяца.

Ежемесячная арендная плата составляет $307213,56/12 = 25601$ (двадцать пять тысяч шестьсот один) руб. 13 коп., в том числе НДС 20% - 4266 (четыре тысячи двести шестьдесят шесть) руб. 85 коп.

Первое перечисление арендной платы, в том числе за фактическое пользование помещениями с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, производится Арендатором до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор.

3.2. Арендная плата, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, а также пени, установленные настоящим Договором, перечисляются Арендатором Арендодателю по следующим реквизитам: Департамент по финансам и бюджету администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Центр культуры и кино «Восход») лицевой счет 926.51.436.0, ИНН 2366038779, КПП 236601001, казначейский счет 03234643037260001800, ЕКС 40102810945370000010, БИК ТОФК

010349101 в ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар.

3.3. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг на основании Договора на оплату услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

4. Ответственность Сторон

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 2.5.3 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя пени в размере 0,1 процента с просроченной суммы арендной платы, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

4.3. Оплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора, заключения Договора на новый срок

5.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон и Департамента кроме случаев, предусмотренных пунктом 5.3.

Предложения по досрочному прекращению настоящего Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

5.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.3. Департамент и Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации:

- в случаях невыполнения Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 2.5.1 - 2.5.12, 2.6 настоящего Договора;

- в случаях, носящих чрезвычайный характер, а также в случаях государственной, муниципальной и общественной необходимости по распоряжению Главы города Сочи;

- в случае если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату, либо имеет систематическую недоплату арендной платы, повлекшую задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты, предварительно направив Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Отказ от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

5.4. По истечении срока действия договора аренды заключение договора аренды на новый срок осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством. Арендатор, при условии уведомления Арендодателя о желании заключить договор

аренды на новый срок не позднее, чем за три месяца до истечения срока настоящего договора, и добросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему договору в течение срока его действия имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях.

5.5. По истечении срока, предусмотренного пунктом 1.2 настоящего Договора, действие настоящего Договора прекращается.

6. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю

6.1. В течение пяти дней со дня прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим договором, Арендатор обязан передать, а Арендодатель принять арендуемые помещения по акту приема-передачи, подписанному Сторонами, в состоянии не хуже, чем в котором их принял Арендатор, с учетом нормального износа, и произвести сверку расчетов (платежей) по настоящему договору.

6.2. Три экземпляра подписанного Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи помещений вместе со сверкой расчетов (платежей), указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, Арендодатель направляет в Департамент в трехдневный срок со дня их подписания. После подписания акта приема-передачи Арендодателем один экземпляр акта возвращается Арендатору.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по условиям настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде Краснодарского края или в Центральном районном суде города Сочи в установленном действующим законодательством порядке.

8. Прочие условия

8.1. Акт приема-передачи имущества по форме приложение № 1 к настоящему Договору подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Стороны договорились в случае необходимости обеспечить проведение технической инвентаризации и изготовление технического и кадастрового паспортов имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора. Расходы по инвентаризации имущества возмещению Арендатору не подлежат.

8.3. Расходы Арендатора при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также на текущий ремонт, реконструкцию (изменение), содержание и страхование арендуемых помещений не являются основанием для снижения размера арендной платы.

8.4. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также текущем ремонте и реконструкции (изменении) арендуемых помещений, возмещению Арендатору не подлежит.

8.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.6. Условия настоящего Договора применяются также к отношениям Сторон, возникшим со дня подписания акта приема-передачи помещений и продолжающимся до вступления в силу настоящего Договора.

8.7. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или в случае реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный

срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне об этих изменениях.

8.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и Департамента), имеющих одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Муниципальное бюджетное учреждение
муниципального образования городской округ
город-курорт Сочи Краснодарского края
«Центр культуры и кино «Восход»
Адрес: 354200, г. Сочи, ул. Победы, д. 80
ДФБ администрации г. Сочи (Муниципальное
бюджетное учреждение муниципального
образования городской округ город-курорт
Сочи Краснодарского края «Центр культуры и
кино «Восход») л/с 926.51.436.0,
ИНН 2366038779, КПП 236601001,
казначейский счет 03234643037260001800,
ЕКС 40102810945370000010,
БИК ТОФК 010349101 ЮЖНОЕ ГУ БАНКА
РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю
г. Краснодар

Адрес Департамента:

354000, г. Сочи, ул. Навагинская, 18, тел. 8-8622-448-04-50.

К настоящему Договору прилагаются:

- акт приема-передачи помещений;
- копия технического паспорта;
- копия отчета об оценке годовой арендной платы.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Директор муниципального бюджетного
учреждения муниципального образования
городской округ город-курорт Сочи
Краснодарского края «Центр культуры
и кино «Восход»

Подпись Г.П.Бербериди
Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

Подпись Ф.И.О.
М.П.

Согласовано:

Заместитель директора департамента имущественных
отношений администрации муниципального образования
городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края

Подпись / Ф.И.О. /

М.П.