ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_

г. Оренбург «01» июня 2024г.

Государственное автономное учреждение культуры «Оренбургский государственный областной драматический театр им. М. Горького», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице директора театра Церемпилова Павла Леонидовича, действующего на основании Устава с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.Предмет договора.**

1.1 Арендодатель сдает в Аренду нежилое помещение, площадью 2,5 кв. м. расположенное на первом этаже 4-6-3 этажного здания *(*Литер Е) по адресу: г. Оренбург, ул. Советская/Пушкинская/Ленинская, № 26/45/40 (далее по тексту «Имущество») для использования под установку вендинговых аппаратов, в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложение № 3).

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь помещений, сданная в аренду 2,5 кв. м
    2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления за Арендодателем.

**2.Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «01» июня 2024г. по «29» мая 2025г.

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором Имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды Имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования Имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал Имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендатора к Имуществу, комиссионно (с участием представителя Министерства) в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования Имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать Имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением Имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать Имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды Имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за один месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора и Министерства по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение амортизационных отчислений, коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием Имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать Имущество в технически исправном и безопасном состоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт Имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или в день его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы на срок действия договора за использование Имущества с учетом НДС составляет: 32 297,42 (Тридцать две тысячи двести девяносто семь) рублей 42 копейки.

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц с учетом НДС 2 706 (Две тысячи семьсот шесть) рублей по следующим реквизитам:

ИНН 5610010552 ГАУК «Оренбургский государственный областной драматический театр им. М. Горького», р/с 40603810800004000032, к/с 30101810400000000885 в АО "БАНК ОРЕНБУРГ", БИК 045354885,

назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_ от «01» июня 2024г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено Имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5. Датой уплаты арендных платежей считается – дата зачисления на расчетный счет Арендодателя платежа.

6.6. Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 5.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

6.7. Условия настоящего договора по внесению арендной платы в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения.

6.8. НДС в сумме 5 382,91 (Пять тысяч триста восемьдесят два) рубля 91 копейка уплачивается Арендодателем самостоятельно в федеральный бюджет в порядке и сроки, предусмотренные налоговым законодательством.

**7.Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За непредставление в установленные настоящим договором сроки платежных документов о внесении арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от месячной суммы арендной платы за каждый день просрочки представления документов.

7.3. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.5. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8**. **Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: dramacadr@mail.ru, официальный сайт https://orendrama.ru/.

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

1. **Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения и банковские реквизиты**

**Арендодатель Арендатор**

460000, г. Оренбург, ул. Советская, 26

ГАУК «Оренбургский государственный

областной драматический театр

им. М. Горького»

ИНН 5610010552 / КПП 561001001

БИК 045354885

р/с 40603810800004000032

к/с 30101810400000000885

в АО "БАНК ОРЕНБУРГ"

тел.: 8 (3532) 77-10-80

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_П.Л. Церемпилов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/