

Извещение о сдаче в аренду имущества

Сведения об объекте аренды

Объектом аренды являются нежилые помещения № 9, 10, 11 общей площадью 140 кв.м, расположенные на втором этаже здания, по адресу г. Саратов, пр-т 50 лет Октября, д. 110А. Сдаваемые в аренду помещения являются собственностью Саратовской области и находятся в оперативном управлении арендодателя.

Срок аренды

3 года

Размере арендной платы

Стоимость 1 (одного) часа арендной платы за помещения устанавливается в размере 300 (Триста) рублей 00 копеек в т. ч. НДС 20 %. Размер ежемесячного арендного платежа складывается из стоимости одного часа и количества часов работы в месяц, учитываемых в журнале учета времени аренды помещения в соответствии с репертуарным планом, графиком мероприятий Арендодателя.

Арендная плата рассчитана на основании заключения специалиста-оценщика ООО «Оценка-64» Бойкова А.М. по результатам проведения оценки определения рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) в порядке ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (отчет 0578-2023 от 13.10.2023 г.).

В арендную плату не входят коммунальные и эксплуатационные затраты, которые возмещаются Арендатором Арендодателю по отдельно заключаемому договору.

Цели использования имущества

Оказание услуг по организации питания (буфета) для зрителей, посещающих спектакли, мероприятия, проводимые Арендодателем и включающие розничную продажу алкогольной продукции (*в том числе спиртных напитков*).

Требования к заявке

Заявка подается в электронной форме через официальный сайт <https://www.operabalet.ru/contacts/> и должна содержать следующие сведения:

- а) наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона;
- б) потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;
- в) информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры

Срок подачи заявок

С «20» ноября 2023 г. по «20» декабря 2023 г.

Проект договора аренды

г. Саратов

«__» _____ 2023 г.

Государственное автономное учреждение культуры «Саратовский академический театр оперы и балета», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Комарова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2021 г. № 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» с согласия министерства культуры Саратовской области (письмо № _____ от «__» _____ 20__ года) и комитета по управлению имуществом Саратовской области (письмо № _____ от «__» _____ 20__ года) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения № 9, 10, 11 общей площадью 140 кв. м (далее – Помещение), расположенные на втором этаже здания, по адресу г. Саратов, пр-т 50 лет Октября, д. 110А, в соответствии с выкопировкой из поэтажного плана (Приложение № 1), для использования в целях оказания услуг по организации питания зрителей (буфета), включающего розничную продажу алкогольной продукции (в том числе спиртных напитков).

1.2. Арендатор не вправе сдавать в субаренду имущество (помещения) и использовать имущество в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

1.3. Передача Помещения оформляется актом приема-передачи (с указанием на фактическое состояние передаваемого Помещения), который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах. Акты приема-передачи помещения оформляются при заключении, расторжении и окончании срока аренды. Оформление актов приема-передачи помещения в течение срока действия договора аренды не производится.

1.4. 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.

1.5. Передаваемое в аренду помещение является собственностью Саратовской области и находится у Арендодателя на праве оперативного управления, сдача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Срок аренды составляет 3 (три) года с момента государственной регистрации настоящего договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, несет Арендатор.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1 Не позднее пяти дней после подписания настоящего Договора передать Арендатору Помещение по акту приема-передачи. Помещение считается фактически переданным с момента подписания акта приема-передачи.

2.1.2 Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

2.1.3 В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.4. С момента подписания акта приема-передачи обеспечивать персоналу Арендатора доступ к Помещению для его использования, установки, технического обслуживания необходимого оборудования.

2.1.5. Предоставлять Арендатору не позднее чем за 10 дней до начала нового месяца репертуарный план, график мероприятий с указанием времени начала спектакля, мероприятия.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать досрочного расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением имущества.

2.2.2. Требовать досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы.

2.2.3. Требовать досрочного расторжения договора в случае, если более двух раз подряд нарушался установленный договором срок внесения арендной платы.

2.2.4. Требовать досрочного расторжения договора по иным основаниям, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Не позднее пяти дней после подписания настоящего Договора принять у Арендодателя Помещение по акту приема-передачи.

2.3.2. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора.

2.3.3. В течение трех дней с даты регистрации настоящего договора заключить договор на возмещение эксплуатационных, коммунальных, хозяйственных услуг с Арендодателем.

2.3.4. Не производить изменений в здании Арендодателя. Соблюдать сохранность Помещения Арендодателя.

2.3.5. Арендатор обязан обеспечить безопасную эксплуатацию предоставленных помещений и их сохранность. Обеспечивать сохранность имущества, не совершать действий, которые могут повлечь причинение ущерба Арендодателю.

2.3.6. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренные договором.

2.3.7. Приступать к использованию арендованного помещения за 1 (один) час до начала спектакля, мероприятия проводимого Арендодателем.

2.3.8. Не сдавать помещение, как в целом, так и частично в субаренду или в иное пользование.

2.3.9. В течение суток извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещения.

2.3.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, влияния права на аренду помещения или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Арендодатель вправе давать арендатору такое разрешение только при условии письменного согласия с собственником имущества - комитет по управлению имуществом Саратовской области.

2.3.11. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области документы, необходимые для государственной регистрации договора аренды.

2.3.12. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, представить документы, подтверждающие регистрацию.

2.3.13. Следить за нормальным функционированием, сохранностью и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети в арендуемом помещении.

2.3.14. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования санитарии, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения.

2.3.15. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.3.16. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.17. Контролировать на соответствие пожарной безопасности, техники безопасности техническое состояние и функционирование установленного и используемого в своей деятельности оборудования.

2.3.18. Предоставлять представителям Арендодателя и Собственника (комитет по управлению имуществом Саратовской области) возможность беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случае проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять всю документацию, запрашиваемую указанными представителями в ходе проверки.

2.3.19. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за две недели о предстоящем освобождении помещений.

2.3.20. По истечении срока Договора, а также при досрочном освобождении помещения передать его в 3-дневный срок с момента прекращения договорных отношений по акту приема передачи Арендодателю, с участием представителя Арендодателя в исправном состоянии, не требующем ремонта.

2.3.21. При изменении своей организационно-правовой формы, наименования или реорганизации, Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя о таких изменениях.

2.3.22. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт, реконструкцию или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.3.23. Вести журнал учета времени аренды помещения.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Беспрепятственно пользоваться предоставленным ему в аренду имуществом, в соответствии с назначением помещения и осуществляемой деятельностью.

2.4.2. С согласия Арендодателя вносить изменения во внутренний интерьер и внутреннюю отделку арендуемого помещения, не затрагивающие изменений и нарушений конструкций помещения и его перепланировки.

3. Порядок возврата арендуемых помещений арендодателю

3.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

3.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить помещение к возврату Арендодателю.

3.3. Арендуемые помещения считаются фактически возвращенными (переданными) Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.4. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендодателю по акту со всеми произведенными с согласия Арендодателя в арендуемых помещениях перестройками и переделками, а также улучшениями, составляющими принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений не подлежат компенсации со стороны Арендодателя и являются собственностью Арендатора.

3.6. В случае несвоевременного возврата помещения Арендодатель вправе 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. 5.3 Договора.

4. Арендная плата, платежи и расчеты по договору

4.1. Стоимость 1 (одного) часа арендной платы за помещения устанавливается в размере 300 (триста) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 20 %.

Арендная плата рассчитана на основании заключения специалиста-оценщика ООО «Оценка-64» Бойкова А.М. по результатам проведения оценки определения рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) в порядке ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (отчет 0578-2023 от 13.10.2023 г.).

4.2. Арендная плата рассчитывается ежемесячно согласно журналу учета времени аренды помещения, где указывается количество часов работы Арендатора на спектаклях, мероприятиях в соответствии с репертуарным планом, графиком мероприятий Арендодателя.

4.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам Арендодателя не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.4. Обязанность по оплате стоимости считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре аренды.

4.5. Оплата за эксплуатационные, коммунальные, хозяйственные услуги не включается в установленную п. 4.1. настоящего Договора сумму арендной платы и возмещаются Арендатором Арендодателю по отдельному договору. Перечень эксплуатационных, коммунальных, хозяйственных услуг, порядок расчета и оплаты, определяются в отдельно заключаемом договоре.

4.6. Стоимость арендной платы не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.7. Размер арендной платы, методика расчета арендной платы и иные показатели, влияющие на определение арендной платы, изменяются арендодателем в одностороннем порядке при принятии соответствующих нормативных правовых актов Российской Федерации, Саратовской области, г. Саратова.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки оплаты Арендатором платежей в сроки, указанные в п. 4.3. настоящего Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременную передачу помещения Арендатором Арендодатель может потребовать от Арендатора уплатить штраф в размере 20% от размера арендной платы за месяц.

5.4. В случае нецелевого использования арендуемых помещений Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере 50% от размера арендной платы за месяц. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

5.5. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

Ущерб определяется комиссией с участием комитета по управлению имуществом Саратовской области.

5.6. При неисполнении обязанностей по выполнению указаний и предписаний Арендодателя и не устранения выявленных нарушений в предписанные сроки Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % месячной арендной платы за каждый день неисполнения правомерных требований Арендодателя.

5.7. Если Помещение, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае и полного уничтожения, Арендатор

возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора, а также все убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.9. Ответственность за отсутствие лицензии на розничную продажу алкогольной продукции в соответствии с Федеральным законом от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» лежит на Арендаторе.

6. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

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

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

6.3. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплата неустойки (штрафа, пени).

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

К таким обстоятельствам чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение или иные явления природы, а также войны, военные действия, акты или действия государственных органов и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

7.2. При наступлении указанных в п. 7.1 настоящего Договора обстоятельств Сторона должна без промедления известить о них в письменной форме другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также, по возможности, оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору и срок исполнения обязательств.

7.3. При прекращении указанных в п. 7.1 настоящего Договора обстоятельств Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

7.4. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в пп. 7.2, 7.3 настоящего Договора, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

7.5. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства, указанные в п. 7.1 настоящего Договора, должна в течение разумного срока передать другой Стороне по ее просьбе удостоверение торговой палаты или иной компетентной организации соответствующей страны о наличии этих обстоятельств.

7.6. В случаях, предусмотренных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.6. В случаях, когда указанные в п. 7.1 настоящего Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более двух месяцев или когда при наступлении данных обстоятельств становится ясным, что они и их последствия будут действовать более этого срока, Стороны в возможно более короткий срок проводят переговоры с целью выявления приемлемых

для них альтернативных способов исполнения настоящего Договора и достижения соответствующей договоренности. При этом любая Сторона может отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора. В этом случае каждая Сторона обязана вернуть другой Стороне все полученное по настоящему Договору. Убытки возмещению не подлежат.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, рассматриваются Сторонами путем переговоров.

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

8.3. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.4. К претензии должны прилагаться обосновывающие требования заинтересованной Стороны документы (в случае их отсутствия у другой Стороны) и документы, подтверждающие полномочия лица, которое подписало претензию. Указанные документы представляются в виде копий, заверенных лицом, которое направило их.

8.5. Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения претензии.

8.6. В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение указанного срока, спор разрешается в Арбитражном суде Саратовской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий – для комитета по управлению имуществом Саратовской области, а четвертый передается Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области для государственной регистрации.

10. Местонахождение и реквизиты сторон

Арендодатель:

Государственное автономное учреждение культуры «Саратовский академический театр оперы и балета» (ГАУК «САТОБ»)

Юридический адрес: 410012, г. Саратов, Театральная пл., 1

Фактический адрес: 410009, г. Саратов, ул. Б. Садовая, 236

ИНН 6450001990; КПП 645 001 001

Министерство финансов Саратовской области (ГАУК «САТОБ» 019040042)

р/с 032 246 436 300 000 060 01

Отделение Саратов//УФК по Саратовской области г. Саратов

р/с банка 401 028 108 453 700 000 52

БИК банка 016 311 121

Арендатор:

_____/А.Н. Комаров/
м.п.

_____/_____
м.п.

Приложение № 1
к договору аренды № ___ от «__» _____ 2023 г.

Выкопировка из поэтажного плана

Арендодатель

_____/А.Н. Комаров/
М.П.

Арендатор

_____/_____/_____
М.П.