ДОГОВОР №

аренды недвижимого имущества, являющегося собственностью

Приморского края (государственной собственностью)

г. Владивосток «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024

Государственное автономное учреждение культуры «Приморская краевая филармония», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Кочетковой Виктории Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом от 27.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. В порядке и на условиях, определяемых Договором, Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное пользование (в аренду) объект недвижимого имущества: нежилые помещения общей площадью 172,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, д.15, на первом этаже здания лит.А, с кадастровым номером 25:28:020022:73 помещения с номерами 7, 8, 10, 11, ул. Светланская, д.13, на первом этаже здания, с кадастровым номером 25:28:020022:212 помещения с номерами 59, 60 (далее – Объект аренды), согласно экспликации поэтажного плана технического паспорта здания. План помещений обозначен в Приложении 1 к настоящему договору, и является неотъемлемой его частью.
	2. Объект аренды принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю серия 25-АБ № 808036 (дата регистрации «27» июня 2012 года, запись регистрации № 25-1/00-96/2003-364), серия 25-АБ № 133234 (дата регистрации «27» июня 2012 года, запись регистрации № 25-1/00-96/2003-363).
	3. Цель используемого помещения: общественное питание (кафе).
	4. Сдача в аренду не влечет передачу права собственности на Объект аренды.
	5. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передачи имущества в аренду по акту.
	6. Объект аренды является объектом культурного наследия, что подтверждается охранными обязательствами от 21.10.2013 № 281-13, от 21.10.2013 № 280-13 которые является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3).
2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

* 1. Договор вступает в силу со дня принятия арендатором имущества по акту приема-передачи сроком на 3 года. Акт приёма-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 2).
	2. Подача документов на государственную регистрацию Договора осуществляется Арендатором за свой счёт и в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней со дня вступления в силу Договора.
	3. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения действий Договора Объект должен быть возвращён Арендатором Арендодателю по Акту приёма-передачи Объекта.
	4. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи Объекта, Арендодатель имеет право составить данный акт в одностороннем порядке, который считается подписанным в день вступления в силу настоящего договора.
	5. Настоящий договор считается прекращённым по истечению срока его действия.
1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
	1. Арендодатель обязуется:
		1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора передать Арендатору все необходимые и достаточные документы, требующиеся со стороны Арендодателя для государственной регистрации настоящего Договора.
		2. Передать Арендатору арендованный Объект аренды по Акту приёма-передачи одновременно с подписанием настоящего договора. Объект аренды считается фактически переданным с момента подписания акта приёма-передачи.
		3. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться Объектом аренды в порядке, установленном настоящим Договором.
		4. В течение 5 (пяти) рабочих дней рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся Объекта аренды.
		5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении последствий.
		6. Осуществлять контроль за надлежащим содержанием и эксплуатацией Объекта аренды.
		7. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной противопожарной сигнализации.
		8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу настоящего Договора заключить с Арендатором договор на предоставление эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно-хозяйственных и иных услуг, предусмотренных действующим законодательством.
		9. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия осуществить действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.
	2. Арендодатель вправе:
		1. Пользоваться беспрепятственным проходом через помещения с номерами 7 и 8 из числа помещений Объекта аренды для гостей и сотрудников Арендодателя, согласно экспликации поэтажного плана технического паспорта здания.
		2. Иметь беспрепятственный доступ в помещения с номерами 12, 13, 14, 15 и 16 для сотрудников и гостей Арендодателя, а также беспрепятственный доступ в здание по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, 13 через помещение с номером 7.
		3. Периодически производить технические осмотры Объекта аренды. Осмотр может производиться внепланово, с предварительным письменным уведомлением Арендатора с обязательным назначением должностного лица, уполномоченного производить осмотр.
		4. В случае освобождения Арендатором Объекта аренды без подписания Акта приёма-передачи Объекта аренды и (или) сверки взаиморасчетов и (или) погашения задолженности по предусмотренным Договором платежам и (или) необходимости проведения ремонта для приведения Объекта аренды в состояние не хуже, чем до передачи его Арендодателю, погашения штрафов, пени, неустоек, начисленных Арендатору, взыскать соответствующие суммы в претенциозном или судебном порядке.
		5. Издавать обязательные для исполнения Арендатором письменные инструкции и правила в форме предписаний, которые, по мнению Арендодателя, необходимы для поддержания репутации, безопасности, внешнего вида и чистоты здания, в котором находится Объект аренды, или для поддержания в нем должного порядка, для нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и оборудования.
		6. Не менее чем за 2 месяца, письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта аренды в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке Объекта аренды на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).
		7. Если при освобождении Объекта аренды арендатор не вывезет свое имущество, то Арендодатель, после письменного предупреждения Арендатора и отсутствия каких-либо действий со стороны Арендатора в течение 15 (пятнадцати) дней, не несет никакой ответственности за сохранность и порчу данного имущества.
		8. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы, а также иных условий договора по инициативе Арендодателя, за свой счёт обеспечить его государственную регистрацию, в случае, если настоящий Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.
		9. Осуществлять проверку целевого использования и состояния Объекта аренды.
	3. Арендатор обязуется:
		1. Одновременно с подписанием Договора принять от Арендодателя Объект аренды и подписать Акт приёма-передачи Объекта аренды. При отказе от подписания Акта приема-передачи Договор считается неподписанным, а Арендатор признается уклонившимся от подписания Договора.
		2. Использовать Объект аренды в соответствии с его назначением, указанном в разделе 1 настоящего Договора, а также в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации, нормами и правилами, регулирующими использование Объекта аренды, в том числе санитарными правилами и требованиями пожарной безопасности.
		3. Соблюдать условия «Концепции развития предприятий общественного питания в помещениях, предполагаемых для сдачи в аренду ГАУК «Приморская краевая филармония» (Приложение № 4).
		4. С момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта аренды и до момента возврата Объекта аренды Арендодателю нести риски повреждения (уничтожения) Объекта аренды, нести ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Арендатором Объекта аренды (нарушение санитарных норм, правил противопожарной безопасности, возникновение аварийных ситуаций и т.д.), ответственность за безопасность сотрудников и посетителей Арендатора возлагается на Арендатора.
		5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу настоящего Договора заключить с Арендодателем, или с согласия Арендодателя – с иными эксплуатирующими организациями, договор на эксплуатационные, коммунальные, и необходимые административно-хозяйственные и иные услуги.
		6. Содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.
		7. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором коридоров, мест общего пользования, дверных проёмов, лестничных пролётов, путей экстренной эвакуации из Объекта аренды, прилегающей к Объекту аренды территории.
		8. Не производить перепланировок и переоборудования арендуемого имущества без письменного разрешения Арендодателя и Собственника. В случае обнаружения Арендодателем или Собственником самовольных перестроек, нарушения целостности имущества, искажающих первоначальный вид, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а имущество приведено в прежний вид за его счет в сроки, определенные односторонним предписанием Арендодателя или Собственника.

После предварительного согласования с Арендодателем в максимально короткие сроки производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества. Затраты на проведение текущего и капитального ремонта не подлежат возмещению и не могут быт зачтены в счет арендной платы.

* + 1. Не осуществлять на территории Объекта аренды работы без получения соответствующих разрешений (помимо Арендодателя) компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов).
		2. Обеспечить сохранность и исправность находящегося в Объекте аренды оборудования и имущества, принадлежащего Арендодателю.
		3. Оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги в соответствии с условиями договоров на оплату данных услуг.
		4. Не размещать на фасадах, крыше и территории Объекта аренды рекламу и информационные надписи (таблички, билборды и др.) без предварительного письменного согласия Арендодателя.
		5. Не передавать Объект аренды, как в целом, так и частично третьим лицам.
		6. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы подписать данное соглашение и возвратить его Арендодателю для дальнейшего оформления.
		7. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения об изменениях условий договора по инициативе Арендатора, за свой счёт обеспечить его государственную регистрацию, в случае, если настоящий Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.
		8. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния Объекта аренды (аварии или иного события, нанесшего или грозящего нанести Объекту аренды ущерб) не позднее 1 (одного) календарного дня после наступления такого события сообщить об этом Арендодателю и незамедлительно за свой счёт принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта аренды.
		9. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счёт.
		10. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендованному Объекту аренды для его осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя, Собственника, и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации объектов краевого имущества и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.
		11. Обеспечивать беспрепятственный проход через помещения с номерами 7 и 8 из числа помещений Объекта аренды для гостей и сотрудников Арендодателя согласно экспликации поэтажного плана технического паспорта здания.
		12. Обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения с номерами 12, 13, 14, 15 и 16 согласно экспликации поэтажного плана технического паспорта здания для сотрудников и гостей Арендодателя, а также беспрепятственный доступ в здание по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, 13 через помещение с номером 7.
		13. Не заключать 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 и др.).
		14. Своевременно и полностью производить платежи по Договору и возмещать затраты и расходы по обязательствам, связанным с эксплуатацией, обслуживанием и содержанием Объекта аренды, а в случае образования задолженности и (или) неисполнения каких-либо обязательств по настоящему Договору в кратчайшие сроки уплатить пеню и (или) штраф.
		15. Ежеквартально проводить сверку платежей с Арендодателем.
		16. Возместить Арендодателю расходы за восстановительный ремонт или замену предметов инженерных сетей (стационарного оборудования), конструктивных элементов, если необходимость ремонта или замены этих предметов возникнет в связи с деятельность Арендатора на Объекте аренды.
		17. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности в связи с ненадлежащим использованием Объекта аренды Арендатором, возмещать Арендодателю расходы (суммы штрафов и пр.), понесенные последним в связи с привлечением к ответственности.
		18. Возмещать указанные в пункте 3.3.24. настоящего Договора расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счёта Арендодателем.
		19. Незамедлительно устранять выявленные уполномоченными государственными органами и организациями нарушения, возникшие по вине Арендатора.
		20. Выполнять требования, порядок и условия их выполнения, предусмотренные охранным обязательством от 21.10.2013 № 281-13 (копия является неотъемлемой частью договора) для объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, 15.
		21. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном расторжении.
		22. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект аренды в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа или в лучшем состоянии не позднее 3 (трех) дней после окончания срока действия или дня расторжения настоящего Договора, сдав Объект аренды Арендодателю по Акту приёма-передачи.
		23. При прекращении Договора безвозмездно передать Арендодателю все произведенные улучшения, составляющие принадлежность арендованного имущества и неотделимые без вреда от него. Все неотделимые улучшения арендуемого имущества, произведенные Арендатором, переходят после прекращения настоящего Договора в собственность Приморского края и в оперативное управление Арендодателя.
		24. В случае если по вине Арендатора имущество не передано в установленный настоящим Договором срок, либо Арендатор не возвратил арендуемое имущество, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату и плату за эксплуатационные услуги за все время просрочки на счёт получателя соответствующего платежа.
		25. Освободить арендуемое имущество в связи с аварийным состоянием конструкций имущества или его сносом по градостроительным причинам в срок, установленный Арендодателем, который не может быть менее, чем один месяц.
		26. Соблюдать условия использования передаваемого Объекта аренды, связанные с его особым правовым режимом, в связи с тем, что предмет аренды относится к памятникам и истории и культуры.
		27. Осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержания его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.
		28. Соблюдать в арендуемых помещениях законные требования контролирующих и надзорных организаций, законодательных и иных нормативных правовых актов по охране труда, пожарной безопасности, санитарной гигиены, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и Объекта аренды, нести ответственность за их нарушения, и заключать при необходимости по требованию указанных организаций договоры на оказание соответствующих услуг.
		29. В течение суток извещать Арендодателя о всяком ставшем известном повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Объекту аренды ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения имущества.
		30. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, надзорных и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта аренды, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором.
		31. Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия.
		32. Обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия.
		33. Соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.
		34. Не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

* + 1. Незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
		2. Не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.
		3. Не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия.
1. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ
	1. Ежемесячная арендная плата по Договору на основании отчета об оценке № 9016 от 15.07.2024 составляет – 174 728 (сто семьдесят четыре тысячи семьсот двадцать восемь) рублей, 40 копеек (включая НДС 20% - 29 121 (двадцать девять тысяч сто двадцать один) рубль 40 копеек.
	2. Арендная плата за весь период аренды составляет 20 967 408 (двадцать миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч четыреста восемь) рублей 00 копеек (включая НДС 20% - 3 494 568 (три миллиона четыреста девяносто четыре тысячи пятьсот шестьдесят восемь) рублей, 00 копеек
	3. Арендная плата включает все налоги, сборы и другие обязательные платежи.
	4. Расходы по коммунальным услугам и иными возможными платежами, связанными с использованием Объекта аренды, не входят в арендную плату по Договору и оплачиваются Арендатором в порядке и на условиях, установленных в отдельных договорах с Арендодателем, либо эксплуатирующей организацией.
	5. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в следующих случаях:
2. При принятии, изменении нормативно-правовых актов Российской Федерации, нормативно-правовых актов Приморского края, определяющих исчисление арендной платы, порядок и условия ее внесения;
3. При изменении рыночной стоимости арендной платы, исчисляемой на основании отчета об оценке имущества, в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не чаще, чем один раз в год по данному основанию;
	1. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении арендной платы письмом, а также направляет для подписания дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы.
	2. Письмо и дополнительное соглашение направляется заказной почтой с уведомлением о вручении, либо вручается должностному лицу Арендатора лично под роспись.
	3. Арендатор в недельный срок с момента получения дополнительного соглашения подписывает его и возвращает Арендодателю для дальнейшего оформления.
	4. В месячный срок с момента подписания дополнительного соглашения Арендатор осуществляет за свой счёт его государственную регистрацию.
	5. Перечисление ежемесячной арендной платы по Договору осуществляется Арендатором самостоятельно в безналичном порядке, ежемесячно авансовым платежом не позднее 10 числа оплачиваемого месяца по следующим платежным реквизитам:

Получатель: Государственное автономное учреждение культуры «Приморская краевая филармония»

МИНФИН ПРИМОРСКОГО КРАЯ (ГАУК «Приморская краевая филармония»,

л/счет 30206Ц30700)

Казначейский счет 03224643050000002000

Банк Дальневосточное ГУ Банка России //УФК по Приморскому краю

БИК ТОФК 010507002

Единый казначейский счет 40102810545370000012

ИНН/КПП 2540033438/254001001

ОГРН 1022502256105

Датой оплаты считается дата зачисления средств на счёт Арендодателя.

* 1. Условия настоящего Договора об оплате арендной платы, связанные с использованием Объекта аренды, распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента подписания ими Акта приёма-передачи Объекта от Арендодателя к Арендатору.
	2. Обязательство Арендатора по внесению ежемесячной платы по настоящему Договору прекращается с момента возврата Объекта аренды Арендатором Арендодателю по Акту приёма-передачи при условии отсутствия задолженности по ежемесячной арендной плате по настоящему Договору и фактического освобождения Объекта аренды Арендатором. Если Арендатор, освободивший Объект аренды и не имеющий задолженности по ежемесячной арендной плате, отказывается или уклоняется от подписания Акта приёма-передачи Объекта аренды, то обязательство Арендатора по внесению ежемесячной арендной платы по настоящему Договору считается прекращённым со дня направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре.
	3. Досрочное прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по ежемесячной арендной плате в соответствии с Договором и оплаты расходов по коммунальным услугам и иным возможным платежам, связанным с использованием Объекта аренды.
	4. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором аренды, начисляется пеня в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.
	5. При этом Арендодатель в случае нарушения сроков уплаты арендных платежей имеет право зачесть любые поступившие денежные средства в счёт оплаты наиболее ранних обязательств в следующем порядке: пени, штрафы, арендная плата, другие поступления.
	6. Уплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.
	7. Пеня начисляется за каждый день, в том числе за выходные и нерабочие праздничные дни.
	8. Количество дней просрочки определяется со следующего дня после установленного срока перечисления оплаты.
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. В случае просрочки исполнения предписания Арендодателя согласно пункту 3.2.5. настоящего Договора на срок более чем на 7 (семь) календарных дней Арендатор обязан в случае письменного требования Арендодателя в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения такого требования перечислить штраф в размере ежемесячной арендной платы.
	2. Арендодатель и Арендатор несут ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение, просрочку выполнения обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством. Стороны могут установить дополнительную ответственность условиями настоящего договора.
	3. Если Объект аренды становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, Арендатор обязан выплатить Арендодателю арендную плату и компенсировать иные убытки в полном объеме за период с момента, когда Объект аренды стал непригодным для использования, до окончания срока аренды.
2. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА
	1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается по основаниям, предусмотренным законодательством, а также в случае нарушения условий договора и (или) необходимости использования имущества, указанного в пункте 1.1., для государственных нужд.
	2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению Арбитражного суда Приморского края в случаях нарушения другой сторон условий Договора.
	3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в случае:
		1. использования Объекта аренды не по целевому назначению;
		2. не внесения арендной платы более двух месяцев подряд;
		3. неисполнение предписаний Арендодателя двух и более раз, либо одного предписания более чем на 20 календарных дней.
	4. Отсутствия Арендатора по адресу, указанному в Договоре, в течение двух недель и отсутствие у Арендодателя официального уведомления Арендатора о причине такого отсутствия, не даёт Арендатору права ссылаться на данное обстоятельство, как препятствующее расторжению Договора во внесудебном порядке.
	5. При досрочном расторжении договора по соглашению сторон Арендатор обязан уплатить неустойку в размере 300 000 (триста тысяч) рублей.
3. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА
	1. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается на время таких обстоятельств и их последствий и восстанавливается после прекращения их действия.
	2. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий свыше трёх месяцев стороны вправе отказаться от дальнейшего выполнения взятых на себя обязательств и расторгнуть Договор.
4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
	1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя выполнить ремонт на Объекте аренды за собственный счет, расходы, за выполнение которого не возмещаются.
	2. Перед выполнением ремонтных работ Арендатор обязан получить планово-реставрационное задание и согласовать с Арендодателем локально-сметный ресурсный расчет (далее – Смета) планируемого ремонта, который согласуется Арендодателем и, в случае такой необходимости, Собственником в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня его предоставления Стороне. При отсутствии согласования на данный вид работ Арендодатель имеет право на любом этапе применять в отношении несогласованных работ пункт 3.2.5. настоящего договора.
	3. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения требования Арендодателя или Собственника Арендатор должен предоставить любые сведения и документы, касающиеся ремонта Объекта аренды.
	4. Арендодатель вправе на любой стадии ремонта проверять ход, качество и сроки выполнения работ и давать Арендатору обязательные для исполнения письменные предписания об устранении выявленных нарушений.
	5. Все улучшения, произведенные Арендатором при ремонте, исключая отделимые улучшения, и признанные Сторонами как неотделимые изменения Объекта аренды являются собственностью Приморского края.
	6. Арендатор не имеет права на возмещение после прекращения или досрочного расторжения Договора стоимости произведенных Арендатором за счёт собственных средств и с согласия Арендодателя улучшений Объекта аренды, которые он выполнил в ходе ремонта.
	7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были известны Арендатору.
5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизаций одной из Сторон, она обязана письменно в течение 10 (десяти) календарных дней после внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр юридических лиц сообщить в письменном виде другой Стороне о данных изменениях. При отсутствии письменного уведомления Стороны о произведенных изменениях, любые уведомления и платежи, произведенные в соответствии с реквизитами, указанными в Договоре, после осуществления другой Стороной вышеуказанных изменений, считаются произведенными надлежащим образом.
	2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого объекта, не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.
	3. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
	4. Споры, возникающие при исполнении и расторжении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом Приморского края.
	5. До обращения в суд Сторона направляет претензию другой стороне. Такая претензия рассматривается в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения.
	6. Все дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
	7. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному каждой из сторон, одну для собственника и одну для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

 АРЕНДАТОР АРЕНДОДАТЕЛЬ

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

« »­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024

Приложение № 1

к договору аренды

№ от «\_\_\_» 2024 года



Приложение № 2

к договору аренды

№ от «\_\_\_» 2024 года

|  |
| --- |
| **АКТ** |
| **приема-передачи краевого имущества**  |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. |

Мы нижеподписавшиеся: Государственное автономное учреждение культуры «Приморская краевая филармония», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт в том, Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду краевое имущество, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, д.15, на первом этаже здания лит.А, с кадастровым номером 25:28:020022:73, ул. Светланская, д.13, на первом этаже здания, с кадастровым номером 25:28:020022:212, общей площадью 172,7 кв.м. в составе следующих помещений:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Общая площадь | место расположения | техническое состояние |
| нежилые помещения № 7, 8, 10, 11 | 147,9 кв.м | г. Владивосток, ул. Светланская, д.15 на первом этаже здания, лит. А, А1 | хорошее |
| нежилые помещения № 59, 60 | 24,8 кв.м. | г. Владивосток, ул. Светланская, д.13 на первом этаже здания | хорошее |

Имущество, указанное в настоящем акте

Сдал: Принял:

Директор Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 4

к договору аренды

№ от «\_\_\_» 2024 года

**Концепция развития предприятий общественного питания в помещениях, предполагаемых для сдачи в аренду ГАУК «Приморская краевая филармония», расположенные по адресу: г. Владивосток,**

**ул. Светланская, д. 13 и ул. Светланская, д.15**

Наличие точки общественного питания в учреждении культуры - это расширение сервисов для посетителей, ведь концертная организация – это не только «храм искусства», но и место отдыха, куда зрители приходят послушать музыку и расслабиться после длинной трудовой недели.

Учитывая тот факт, что концертные программы в будние дни начинаются непосредственно после окончания рабочего дня, наличие кафе (ресторана или буфета) в учреждении является насущной необходимостью. Для большинства посетителей чашка кофе или принятие пищи перед и после концерта, а также в антракте — это своего рода ритуал. В театрально-концертных учреждениях, где не организована работа точек питания, например, в учебных театрах, всегда есть недовольные посетители, которые привержены данной традиции.

В то же время, для предприятий общественного питания, расположенных в учреждениях культуры и искусства, существует ряд дополнительных требований.

**Рекомендации к организации работы предприятий общественного питания, расположенных на площадях ГАУК «Приморская краевая филармония»**

1. Концепция заведения

При разработке концепции заведения необходимо, чтобы замысел, прообраз, структура организации коррелировалась область. культуры и искусства, в том числе с основной концертной деятельностью филармонии.

1. Название заведения

Название заведения чрезвычайно важно для его дальнейшей работы. Именно название агрегирует в себе все основные признаки быстрой идентификации кафе среди посетителей. А правильная идентификация привлекает целевую аудиторию заведения и повышает уровень удовлетворенности.

Представляется целесообразным некоторая созвучность названия заведения с областью культуры и искусства, в том числе музыкального, так как большая часть посетителей кафе (ресторана) будут являться зрителями филармонии.

1. Дизайн

При разработке дизайн-проекта заведения для последующего проведения планово-реставрационных работ необходимо учитывать ограничения, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а именно невозможность изменять существующий объемно-планировочный формат помещения. Дизайн-проект должен быть согласован Инспекцией по охране объектов культурного наследия Приморского края.

1. Меню

При составлении перечня блюд и напитков (в случае отсутствия отдельного входа) рекомендовано включать в меню не слишком большое количество позиций в каждой группе, чтобы можно было быстро сделать выбор. Также не предлагать блюда, которые готовятся долго, что позволит сократить время обслуживания гостей перед началом концертов и в антракте.

1. Стоимость услуг

Учитывая невысокую цену на билеты филармонии (300 – 1200 рублей) представляется целесообразным не делать слишком дорогим средний чек заведения.

Данная мера позволит потенциальным клиентам после фильтрации приемлемых вариантов для посещения произвести положительный выбор в пользу заведения. В данном разделе важно совместить средние данные по рынку в планируемом сегменте работы и предложить соответствующие цены.

1. Обслуживание

Политика заведения должна быть направлена на удовлетворение спроса потребителей на самом высоком уровне. Ведь «театр начинается не только с вешалки», но зачастую с точки общественного питания. Обслуживание заведения (в случае отсутствия отдельного входа) должно быть оперативным, так как зрители приходят за 20–30 минут до начала концерта, а длительность антракта – 15 минут.

Основные принципы работы с клиентом:

- сотрудники заведения должны быть внимательными и вежливыми к посетителям;

- задача персонала заведения - вызвать желание у посетителей посетить еще раз.

7. График работы

При планировании графика работы заведения (в случае отсутствия отдельного входа) необходимо учитывать график деятельности филармонии, план концертных программ, а также предполагаемое количество зрителей на тот или иной концерт.