**ПРОЕКТ**

# Договор аренды №

г. Норильск « » 2024 года

**Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Норильский колледж искусств»**,именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Афендикова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Красноярского края и закрепленного на праве оперативного управления за Краевым государственным бюджетным профессиональным образовательным учреждением «Норильский колледж искусств» от «\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

# 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель с согласия министерства культуры Красноярского края (письмо № от 2023г.) и агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (письмо № от 2023г.) передает, а Арендатор принимает в аренду:

- нежилое помещение №25, общей площадью 78,8 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3368;

- нежилое помещение №26, общей площадью 12,3 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3182;

- нежилое помещение №27, общей площадью 4,6 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3043;

- нежилое помещение №28, общей площадью 4,5 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3125 (далее – помещения) расположенных в подвальном этаже в нежилом здании, расположенном по адресу: г. г.Норильск, ул.Богдана Хмельницкого,д.17А, для организации общественного питания сотрудников и студентов КГБ ПОУ «Норильский колледж искусств».

1.2. Срок действия договора: **с « » 2024 г. по « » 2029 г.**

1.3. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

# 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Общая цена арендной платы по Договору составляет **………………………………………….**

За аренду помещения в период, указанный в п. 1.2 договора, Арендатор уплачивает **ежемесячную арендную плату** в размере **……………………….**(без учета НДС) согласно расчету (Приложение №1).

2.2. Цена заключенного Договора может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, на основании отчета об определении рыночной и равновесной арендной ставки недвижимого имущества. Арендная плата считается измененной с даты подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.3. В период пользования арендуемым помещением Арендатор возмещает Арендодателю эксплуатационные расходы, размер которых и порядок их оплаты определяется отдельным договором.

2.4. Возмещение коммунальных услуг производится Арендатором по фактически потребленным объемам, согласно действующим тарифам по отдельному договору.

2.5. Ежемесячная арендная плата производятся Арендатором не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца на основании выставленного счета.

# 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. В пятидневный срок после подписания настоящего договора предоставить помещение Арендатору по передаточному акту (Приложение № 2), в котором отражается техническое состояние помещения на момент сдачи его в аренду.

3.1.2. Обеспечить эксплуатационное обслуживание арендуемого помещения, в том числе, в случае необходимости, заключить договоры со специализированными организациями.

3.1.3. Содержать в эксплуатационной готовности отопительную систему, обеспечивающую безаварийное теплоснабжение помещения в течение всего отопительного сезона. Осуществлять проведение профилактических работ и текущих ремонтов отопительной системы с целью недопущения аварийных ситуаций, а в случае их возникновения, оперативно устранять.

3.1.4. Содержать электрические сети помещения в технически исправном состоянии.

3.1.5. Организовывать осуществление работ по исполнению требований и предписаний, предъявляемых к Арендодателю со стороны контролирующих организаций. В случае наличия вины Арендатора работы производятся за счет средств Арендатора.

3.1.6. Обеспечивать поддержание в нормальном техническом состоянии конструктивных элементов здания, проведение при необходимости ремонта кровли.

3.1.7. Обеспечивать вывоз мусора, выносимого из здания при уборке, а также с прилегающей к зданию территории.

3.1.8. Обеспечивать проведение всех необходимых финансовых расчетов со сторонними организациями, участвующими в эксплуатации здания, уплату налоговых платежей и сборов, предусмотренных законодательством.

3.1.9. В случае принятия решения о прекращении договорных отношений письменно за 30 дней предупредить Арендатора об освобождении арендуемого помещения.

**3.2. Арендатор обязуется:**

3.2.1. Своевременно и полностью производить расчеты по арендной плате.

3.2.2. Использовать помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 договора и технической документации.

3.2.3. Содержать занимаемое по договору помещение в полной исправности и надлежащем техническом санитарном и противопожарном состоянии. Строго соблюдать правила противопожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности и санитарные нормы в здании Арендодателя и на прилегающей к нему территории. Арендатор несет персональную ответственность за нарушение вышеуказанных Правил и норм.

3.2.4. Не допускать перегрузки электросетей, согласовывать подключаемую нагрузку к электросетям с Арендодателем в письменной форме (с указанием марки оборудования и потребляемой им нагрузки) в течение всего срока действия договора.

3.2.5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, а также внесение изменений в инженерные сети без письменного разрешения Арендодателя.

3.2.6. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды. К неотделимым улучшениям относятся улучшения, произведенные в результате выполнения работ по установке, замене и ремонту.

Все произведенные отделимые улучшения переданного в аренду помещения являются собственностью Арендатора.

3.2.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав.

3.2.8. По истечении срока договора, а также при досрочном прекращении передать Арендодателю все произведенные в помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда для конструкции помещения.

3.2.9. Не позднее, чем за 30 дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении. Передача помещения Арендатором в исправном состоянии с учетом нормального износа производится Арендодателю по передаточному акту в пятидневный срок.

3.2.10. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за два месяца до истечения срока настоящего Договора.

# 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОР

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. За неуплату Арендатором платежей в срок, установленный договором, начисляется пеня в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Передача права аренды по договору третьим лицам не допускается.

4.4. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от исполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если данное неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами (стихийными бедствиями, принятием соответствующих нормативных правовых актов, иными обстоятельствами, не зависящими от воли Сторон).

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается по взаимному согласию сторон. Предложения по изменению условий рассматриваются Сторонами в 10-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. Условия настоящего договора, изменяются в одностороннем порядке независимо от уведомления Арендатора, в случаях, если это изменение обусловлено нормативным актом Российской Федерации, Красноярского края, с момента вступления его в силу, если самим актом не предусмотрено иное.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендодателя в случае нарушения Арендатором требований, предусмотренных разделом 2 (в течение 2-х месяцев) и п.п.3.2.1. - 3.2.7. настоящего договора, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.4. Действие договора может быть прекращено по инициативе Арендатора с соблюдением требований настоящего договора.

5.5. В случае ликвидации Арендатора договор считается прекратившим свое действие. В течение 3-х дней с момента принятия решения о ликвидации Арендатор обязан уведомить Арендодателя о принятом решении.

5.6. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, после окончания его срока действия имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

5.7. Невыполнение условия п. 3.2.10. и обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.1. – 3.2.7. настоящего договора, является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

# 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения или проверки его исправности при заключении договора или передачи помещения в аренду.

6.2. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения взятого в аренду помещения, если вред помещению нанесен по вине Арендатора.

# 7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

7.1. 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, любыми лицами, для оказания влияния на действия этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей части, соответствующая сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей части контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

7.3. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в данном разделе действий и/или неполучения другой Стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут договор в соответствии с положениями настоящей части, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

# 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, возникающие между Сторонами в связи с настоящим договором, рассматриваются в Арбитражном суде Красноярского края с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 15 рабочих дней с момента ее получения Стороной.

8.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее 10 дней со дня их изменения.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Сторон.

8.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 Расчет арендной платы.

- Приложение №2 Акт приема-передачи помещения.

- Приложение №3 План-схема помещения с технической характеристикой.

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **КГБ ПОУ «Норильский колледж искусств»**  Почтовый и юридический адрес:  663305, Красноярский край, г.Норильск,  ул. Богдана Хмельницкого, 17А  ИНН 2457045220 КПП 245701001  ОГРН 1022401634595 БИК 010407105  ОКАТО 04729000  Единый казначейский счет  40102810245370000011  Казначейский счет 03224643040000001900  Отделение Красноярск Банка России//  УФК по Красноярскому краю г.Красноярск  Получатель Минфин края  (КГБ ПОУ "Норильский колледж искусств"  л/с 75192Н01561)  тел. 8(3919) 48-53-63, 46-89-98  E-mail: [nki01@yandex.ru](mailto:nki01@yandex.ru)  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Н.Афендиков    м.п. |  |

|  |
| --- |
| *Приложение №1 к договору аренды №*  *от* |

**Расчет арендной платы за имущество, сдаваемое в**

**аренду по договору № от 2024г.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение помещений** | **Номер помещения по кадастровому паспорту** | **Кадастровый номер** | **Общая площадь, кв.м.** | **Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. (Без НДС)** | **Арендная ставка в месяц, в руб.**  **(Без НДС)** | **Арендная плата по договору, руб.**  **(Без НДС)** |
| нежилое помещение | №25  №26  №27  №28 | 24:55:0402011:3368  24:55:0402011:3182  24:55:0402011:3043  24:55:0402011:3125 | 100,2 | 498,12 | 49 911,62 |  |

Примечание: Арендодатель освобожден от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога на добавленную стоимость в соответствии с п. 1 ст. 145 Налогового Кодекса РФ.

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |
| --- |
| *Приложение №2 к договору аренды №*  *от* |

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

**Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Норильский колледж искусств»**,именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Афендикова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», принял в аренду:

- нежилое помещение №25, общей площадью 78,8 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3368;

- нежилое помещение №26, общей площадью 12,3 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3182;

- нежилое помещение №27, общей площадью 4,6 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3043;

- нежилое помещение №28, общей площадью 4,5 кв.м., кадастровый номер 24:55:0402011:3125

расположенных в подвальном этаже в нежилом здании, расположенном по адресу: г. г.Норильск, ул.Богдана Хмельницкого, д.17А в следующем техническом состоянии: **Состояние удовлетворительное. Арендатор претензий не имеет.**

**Арендодатель Арендатор**

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

|  |
| --- |
| *Приложение №3 к договору аренды №*  *от* |

**План-схема помещения с технической характеристикой**





