**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры**

**«Музей Мирового океана»**

|  |  |
| --- | --- |
| город Калининград | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года |

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Музей -заповедник «Музей Мирового океана»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Миронюка Дениса Алексеевича, действующего на основании генеральной доверенности от 03.11.2022 года, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение   
и пользование (в аренду) федеральное недвижимое имущество: нежилые помещения № 10, 11, 12 из Литера А, общей площадью 14,3 (четырнадцать целых три десятых) квадратных метров (далее - Имущество), находящихся на 1 (первом) этаже в нежилом здании, общей площадью 276,2 квадратных метров, с кадастровым номером 39:15:132333:46, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, набережная Петра Великого, дом 9, для организации точки общественного питания в соответствии с правилами использования арендуемого имущества, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Состав Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду), предусмотрен в приложении № 2 к Договору.

Площадь передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) Объекта – 14,3 (четырнадцать целых три десятых) квадратных метра.

1.2. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона на основании п. 14 ч. 1, п. 3 ч. 3, п. 1 ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.3. Объект передается Арендатору по Акту приема-передачи (приложение № 3 к Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа). Акт приема – передачи подписывается Сторонами в течение 3 дней с даты подписания Договора.

1.4. Сведения об Объекте, передаваемом во временное владение и пользование (в аренду), предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Передача во временное владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

**2. Сроки аренды и Договора**

2.1. Срок аренды федерального Имущества устанавливается: **с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года.** Договор действует по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года включительно.

2.2. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

**3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендатором Договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (в дальнейшем «Договоры на возмещение расходов») на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.3 Договора.

3.1.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.1.3. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

3.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

3.1.5. В пятидневный срок после получения от Арендатора надлежащим образом оформленного страхового полиса (Договора страхования имущества), выданного страховой организацией, представить в Территориальное управление Росимущества в Калининградской области (далее – Территориальное управление) его копию, заверенную печатью организации.

3.1.6. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.7, 3.3.15 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

В случае освобождения Арендатором Объекта, указанного в приложении № 2 Договора, без оформления Акта приема-передачи сообщить об этом   
в Территориальное управление в течение трех дней с момента, когда Арендодателю стало об этом известно.

3.1.7. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект, указанный в приложении № 2 к Договору, по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

В пятидневный срок после подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи представить заверенную печатью организации копию Акта приема-передачи в Территориальное управление.

В случае невозможности принять Объект сообщить об этом в Территориальное управление в течение пяти дней.

3.1.8. В пятидневный срок после вступления в силу Договора представить заверенную печатью организации копию Договора в Территориальное управление.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В пятидневный срок с даты подписания Акта приема передачи, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендодателем Договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.3 Договора.

3.3.2. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.4. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.5. Возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями Договоров на возмещение расходов.

3.3.6. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

3.3.7. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.3.8. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Объекта и его помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя, Учредителя Арендодателя и Территориального управления.

3.3.10. Сдавать помещения Объекта в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя, Учредителя Арендодателя и Территориального управления.

3.3.11. В случаях, установленных пунктом 3.3.10 Договора:

1) обеспечить соблюдение требований, предусмотренных условиями Договора, по содержанию и сохранению помещений Объекта, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности;

2) направлять Арендодателю, Учредителю Арендодателя и в Территориальное управление подлинные экземпляры договоров, а также дополнительных соглашений к ним, в течение пяти дней с момента их вступления в силу.

3.3.12. Не передавать право временного владения и пользования (аренды) Объектом в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.

3.3.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя, Учредителя Арендодателя и Территориального управления для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.14. В течение 30 дней с даты подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить договор страхования Объекта, на срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, и представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис (Договор страхования имущества).

3.3.15. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

В пятидневный срок после подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи представить заверенную печатью организации копию Акта приема-передачи в Территориальное управление, Учредителю Арендодателя.

3.3.16. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.4.2 Договора.

3.3.17. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.3.18. До 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу Договор, перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, арендную плату, в размере, установленном пунктом 5.1 Договора или уведомлением Арендодателя, за все время фактического пользования Объектом с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с п. 1.3 Договора, и до момента вступления в силу Договора.

3.3.19. Не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу Договор, представить Арендодателю и в Территориальное управление копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы, установленной пунктом 3.3.18 Договора.

3.3.20. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в течение трех месяцев с момента его подписания.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.4.2. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, в течение срока аренды, установленного Договором.

**4. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

4.1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.7, 3.3.15 Договора, Арендатор обязан:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

4.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю не позднее дня окончания срока аренды.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. В соответствии с отчетом об оценке от 03.02.2023 года № 0031-02-23, размер арендной платы на момент заключения Договора **в год составляет 248 339 (Двести сорок восемь тысяч триста тридцать девять) рублей 52 копейки, в том числе НДС 20 % - 41 389,92 руб., в месяц – 20 694 (Двадцать тысяч шестьсот девяносто четыре) рубля 96 копеек, в том числе НДС 20% - 3 449,16 рублей.**

5.2. Арендная плата, включая налог на добавленную стоимость, установленная пунктом 5.1 Договора или уведомлением Арендодателя, в полном объеме в установленном законом порядке перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя **№ 03214643000000013500** БАНК: Отделение Калининград БАНКА РОССИИ/ УФК по Калининградской области г. Калининград БИК 012748051 к/с (ЕКС) 40102810545370000028 (Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры **(Музей-заповедник «Музей Мирового океана», л/с 20356X24130)** и в доходах федерального бюджета не учитывается.

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед по 15 число оплачиваемого месяца включительно.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после вступления в силу Договора.

Обязательство по оплате арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора или уведомлением Аредодателя, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.7 и 3.3.15 Договора.

5.3. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя и в доходах федерального бюджета не учитывается.

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

5.4. Размер арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.

5.4.1. Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе   
«О федеральном бюджете».

5.4.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

В течение пяти дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору и заверенную печатью организации копию уведомления Территориальному управлению, Учредителю Арендодателя или представляет под роспись правомочным лицам.

5.4.3. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.5. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором сумму арендной платы.

5.6. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и  
административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, указанного в приложении № 2 к Договору, в соответствии с пунктом 1.3 Договора.

**6. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.3 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя за каждый день неоплаты после срока, предусмотренного пунктом 5.2 Договора или уведомлением Арендодателя.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.9 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.10 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, штраф в размере четырехкратной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

6.2.4. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта, указанного в приложении № 2 к Договору, до прекращения в установленном порядке действия Договора Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.5. В случае нарушения срока возврата Объекта, предусмотренного пунктом 3.3.15 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, стоимость арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.

6.3. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Объект стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного Договором.

6.4. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

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

**7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора**

7.1. Изменение условий Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 Договора, и его досрочное расторжение, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя и/ или Территориального управления при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.12, 3.3.13 Договора.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в следующих случаях:

7.4.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.18, 3.3.19, 3.3.20 и 5.4.3 Договора.

7.4.2. Если собственником Объекта, указанного в пункте 1.1 Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за три месяца.

7.5. Досрочное расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 - 7.4.2 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по Договору.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 Договора, составляется Арендодателем в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью Договора.

Заверенную печатью организации копию уведомления Арендодатель направляет в Территориальное управление или представляет под роспись правомочному лицу.

Договор считается расторгнутым по истечении срока, установленного в соответствующем уведомлении.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. Прочие условия**

9.1. Приложения №№ 1 - 6 являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя и Территориального управления, возмещению не подлежит.

9.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или оперативного управления на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или нормативных правовых актов Российской Федерации.

9.5. Территориальное управление в Калининградской области имеет право контролировать выполнение Арендодателем и Арендатором обязательств по Договору.

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.7. Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

**10. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **Федеральное государственное**  **бюджетное учреждение культуры**  **«Музей-заповедник «Музей Мирового океана»**  Юр. адрес: 236006, г. Калининград,  набережная Петра Великого, дом 1  тел. 53-89-15, факс 34-02-11  ИНН 3906027695 КПП 390601001  ОКПО 01138396 ОКТМО 27701000  ОКАТО 27401368000  ОГРН 1023900990080 КОПУК 115204  УФК по Калининградской области  (ФГБУК «Музей-заповедник «Музей Мирового океана», л/с 20356Х24130)  р/с 03214643000000013500  БАНК: Отделение Калининград БАНКА РОССИИ/ УФК по Калининградской области г. Калининград  БИК 012748051  к/с (ЕКС) 40102810545370000028 | **Арендатор:** |

**Адрес Территориального управления Калининградской области:** 236016, город Калининград, ул. Курортная, дом 1

**К Договору прилагаются:**

1) Приложение № 1 (документы согласования);

2) Приложение № 2 (состав передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) Объекта, техническая документация);

3) Приложение № 3 (Акт приема-передачи Объекта);

4) Приложение № 4 (Правила использования арендуемым имуществом);

5) Приложение № 5 - Отчет об оценке.

6) Приложение № 6 - Регистрационные документы Арендатора (заверенные копии)

**11. Подписи Сторон:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **От Арендодателя:**  **Федеральное государственное**  **бюджетное учреждение культуры**  **«Музей-заповедник «Музей Мирового**  **океана»**  Заместитель генерального директора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.А. Миронюк  М.П. | **От Арендатора:**  **Общество с ограниченной ответственностью «РЕСТОРАННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Аладко  М.П. | | **От Арендатора:**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |
|  |

*Приложение № 1*

*к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.*

Приказ Минкультуры России №\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

Согласование Территориального управления Росимущества в Калининградской области

№\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

*Приложение № 2*

*к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.*

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Музей-заповедник «Музей Мирового океана»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Миронюка Дениса Алексеевича, действующего на основании генеральной доверенности от 03.11.2022 года, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_, действующего на основании \_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,подписали настоящее приложение к Договору № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_2023 г. о нижеследующем:

Во исполнение п. 1.1 Договора Стороны утверждают состав федерального недвижимого имущества: нежилые помещения № 10, 11, 12 из Литера А, общей площадью 14,3 (четырнадцать целых три десятых) квадратных метров (далее - Имущество), находящихся на 1 (первом) этаже в нежилом здании, общей площадью 276,2 квадратных метров, с кадастровым номером 39:15:132333:46, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, набережная Петра Великого, дом 9, для организации точки общественного питания.

СОСТАВ ОБЪЕКТА (перечень)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Этаж | Номер помещения (комнаты) по плану КФ ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» | Назначение помещений (комнат) по плану КФ ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» | Площадь, кв.м. |
| 1 | 10 | вспомогательное | 2,2 |
| 1 | 11 | вспомогательное | 2,7 |
| 1 | 12 | основное | 9,4 |
| **ИТОГО:** | | | **14,3** |

Общая площадь Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) составляет 14,3 кв.м.

Приложение: Копия технической документации.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **ФГУБК «Музей-заповедник**  **«Музей Мирового океана»** | **Арендатор** |
| Заместитель генерального директора  ­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.А. Миронюк | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Приложение № 3*

*к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.*

**Акт приема-передачи**

**федерального недвижимого имущества, закрепленного за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры**

**«Музей-заповедник «Музей Мирового океана»**

г. Калининград «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Музей-заповедник «Музей Мирового океана»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Миронюка Дениса Алексеевича, действующего на основании генеральной доверенности от 03.11.2022 года, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», в соответствии с заключенным Договором аренды федерального имущества закрепленного за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Музей-заповедник «Музей Мирового океана» № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2023 года составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (в аренду) федеральное имущество - нежилые помещения № 10,11, 12 из Литера А, общей площадью 14,3 (Четырнадцать целых три десятых) квадратных метров (далее - Имущество) находящихся на 1 (Первом) этаже в нежилом здании, общей площадью 276,2 квадратных метров, с кадастровым номером 39:15:132333:46, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, набережная Петра Великого, дом 9.

2. Показания счетчиков на момент подписания настоящего Акта:

Электричество: счетчик № \_\_\_\_\_\_\_, показания \_\_\_\_\_\_\_ кВт/ч.

2. Техническое состояние указанного имущества на момент его передачи характеризуется как удовлетворительное и соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  ФГУБК «Музей-заповедник  «Музей Мирового океана» | Арендатор |
| Заместитель генерального директора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.А. Миронюк | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Приложение № 4*

*к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.*

**Правила использования**

**передаваемого в аренду федерального имущества**

**для организации точки общественного питания**

Сведения о правах и характеристиках имущества, передаваемого в аренду:

Cобственник имущества: Российская Федерация;

Арендодатель имущества: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Музей-заповедник «Музей Мирового океана» (далее – Музей);

Предмет аренды: аренда федерального имущества: нежилые помещения № 10,11, 12 из Литера А, общей площадью 14,3 (Четырнадцать целых три десятых) квадратных метров (далее - Имущество) находящихся на 1 (Первом) этаже в нежилом здании, общей площадью 276,2 квадратных метров, с кадастровым номером 39:15:132333:46, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, набережная Петра Великого, дом 9, для организации точки общественного питания.

*Цель передачи в аренду Имущества:*

• для организации точки общественного питания без права торговли крепкими спиртными напитками и табачными изделиями.

*График работы:*

• исключительно в режиме работы Музея.

• обеспечение работы точки общественного питания круглогодично, даже в период низкой посещаемости Музея.

*Принципы ценообразования, средняя стоимость счета:*

• соблюдение принципа демократичности ценообразования для социально незащищенных слоев населения.

*Потенциальные посетители:*

• представители населения со среднестатистическим доходом, дети, социально незащищенные слои населения.

*Принципы организации:*

• высокий уровень санитарно-технического состояния;

• выполнение правил пожарно-охранной безопасности;

• проведение своевременной уборки помещения, вывоз мусора.

*Требования к дизайну, стилю, интерьеру точки общественного питания:*

• интерьер согласовывается с Арендодателем (учитываются тематические и архитектурные особенности музейного помещения, престижность места);

• оборудование, освещение должны соответствовать интерьеру Музея, должны быть эргономичны и безопасны как для посетителей Музея, так и для обслуживающего персонала.

• использование музейной символики и фирменного стиля - по согласованию с Арендодателем.

*Требования к обслуживающему персоналу Арендатора:*

• наличие униформы (стилизованные костюмы или элементы костюмов, бейджи в соответствии с тематикой объекта аренды).

• владеть исторической информацией об Объекте.

*Требования к ассортименту:*

• обслуживание посетителей Музея в формате «Street food» (кафетерий); меню должно включать горячие напитки, прохладительные напитки, ограниченный ассортимент продукции общественного питания из полуфабрикатов высокой степени готовности; представленные в ассортименте товары и блюда должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям, предъявляемым к точкам общественного питания (ответственность перед третьими лицами, в т.ч. контролирующими органами, за качество, безопасность продаваемых блюд и товаров несет Арендатор);

*Особые условия:*

• осуществить страхование арендуемого имущества в пользу арендодателя на весь срок действия договора аренды;

• возмещение затрат по коммунальным услугам в порядке, установленном договором аренды.

*Пределы и условия использования Имущества:*

• текущий ремонт арендуемого Имущества проводится силами и за счет Арендатора;

• предоставление Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него;

• имущество используется исключительно в указанных в Договоре целях;

• размер арендной платы устанавливается в соответствии с отчетом об оценке от 03.02.2023 года № 0031-02-23 года, выполненный ООО «Независимая оценка», выплачивается ежемесячно;

• расходы Арендодателя за работы по определению рыночной величины годовой арендной платы за имущество подлежат возмещению Арендатором в полном объеме;

• использование логотипа, изображения или аббревиатуры Музея Арендатором возможно только по согласованию с Арендодателем.

*Условия сотрудничества:*

Сотрудничество подразумевает взаимодействие и согласованные действия сторон договора аренды по привлечению посетителей на взаимовыгодных условиях:

• Арендатор распространяет и размещает рекламу Музея на всех дочерних предприятиях;

• Музей рекомендует Арендатора как организацию, имеющую качественную и вкусную кухню;

• взаимодействие Сторон при проведении совместных проектов на возмездной основе.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  ФГУБК «Музей-заповедник  «Музей Мирового океана» | Арендатор |
| Заместитель генерального директора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.А. Миронюк | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |