

ПРОЕКТ
Договора аренды на объект нежилого фонда,
находящийся в оперативном управлении Государственного бюджетного учреждения
культуры города Москвы «Московский театр «Новая Опера» имени Е.В.Колобова»
по адресу: 127006, г. Москва, Каретный ряд, д. 3, стр. 2

№ _____

г. Москва

«__» _____ 2022 г.

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский театр «Новая Опера» имени Е.В.Колобова» (сокращенное наименование – ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова), зарегистрировано в качестве юридического лица Межведомственной комиссией при Моссовете по вопросам создания новых предприятий, организаций, учреждений 2 августа 1991 г. за государственным регистрационным номером 3962, ОГРН 1027704016141, свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 77 № 004391851, выдано Инспекцией Российской Федерации по налогам и сборам №4 по Центральному административному округу г.Москвы 24 декабря 2002, ИНН 7704249283, КПП 770401001, находящееся по адресу: 127006, г. Москва, Каретный ряд, д. 3, стр. 2, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора театра Гетьмана Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Руководствуясь положениями части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от «26» июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Правительства РФ от «09» сентября 2021 года №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», в соответствии с распоряжением о закреплении на праве оперативного управления за ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова объекта нежилого фонда , №33049, выдан 04.08.2021, номер государственной регистрации 77:01:0001096:1014-77/051/2021-2, **письмом Департамента культуры города Москвы от _____ г. № ДК-01-_____ (Приложение № 1 к настоящему Договору), письмом Департамента городского имущества города Москвы от _____ № ДГИ-_____ (Приложение № 2 к настоящему Договору),** Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 131,3 (сто тридцать один целых и три десятых) квадратных метра, расположенное по адресу:

город Москва		Центральный административный округ					
Индекс	127006	Улица			Каретный ряд		
Дом №	3	корпус	-	Строение	2	Квартал	-

(далее - Объект).

1.1.1. Общую площадь Объекта, в соответствии с п. 1.1. Договора, составляют следующие нежилые помещения:

подвал, помещение №№18,21,22.

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте указаны в Выписке из технического паспорта на здание (строение) от 12.01.2004 г. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Выписка из технического паспорта на здание (строение), поэтажный план, экспликация (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.2.1. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

1.3. Объект передается в аренду для использования в целях организации пункта общественного питания работников и зрителей театра.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью города Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы и находится в оперативном управлении Государственного бюджетного учреждения культуры города Москвы «Московский театр «Новая Опера» имени Е.В.Колобова» (ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова).

1.5. Основанием заключения настоящего Договора являются следующие нормативные акты и документы: части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от «26» июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Правительства РФ от «09» сентября 2021 года №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», приказ Департамента городского имущества города Москвы от 21.03.2016 № 62 «О совершенствовании работы Департамента городского имущества города Москвы по рассмотрению обращений о согласовании сделок с имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за государственными учреждениями города Москвы и органами власти города Москвы», приказ Департамента культуры города Москвы от 09.12.2020 № 800/ОД «Об имуществе государственных учреждений и предприятий, подведомственных Департаменту культуры города Москвы».

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается на 3 (три) года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

2.2.1. В силу п. 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части оплаты аренды применяются с даты, указанной в 2.2 настоящего Договора. В случае если Арендатор не занимает Объект на дату, указанную в 2.2, условия заключенного Договора аренды в части оплаты аренды применяются с момента фактической передачи помещения по Акту приема-передачи имущества. Ответственность за неисполнение обязательств возникает с момента подписания Акта приема-передачи имущества.

2.2.2. В случае, если Стороны настоящего Договора достигнут соглашения по всем существенным условиям Договора и Объект будет передан по надлежаще оформленному и подписанному Сторонами Акту приема-передачи имущества в срок, установленный настоящим Договором, Договор будет считаться заключенным в силу ГК РФ, и повлечет правовые последствия в отношениях между Сторонами в части оказания Арендатором услуг по организации пункта общественного питания работников и зрителей театра.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи Объекта

3.1. Передача Объекта, указанного в разделе 1 настоящего Договора, производится по Акту приема-передачи имущества (Приложение № 4 к настоящему Договору), который подписывается Арендодателем и Арендатором.

3.1.2. В Акте приема-передачи имущества, составленном при участии представителей Арендатора и Арендодателя, должно быть указано техническое состояние Объекта на момент сдачи их в аренду.

3.2. При прекращении действия Договора по любым основаниям Арендатор передает Объект Арендодателю по Акту возврата имущества (Приложение № 5 к настоящему Договору) в течение 3 (трех) дней с момента прекращения действия Договора в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, вместе со всеми произведенными на Объекте неотделимыми улучшениями.

3.2.1. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем они были переданы Арендатору по Акту приема-передачи имущества (с учетом нормального износа), в Акте возврата имущества отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба, определяемая Арендодателем, и сроки ее уплаты.

3.2.2. В случае уклонения Арендатора от полного освобождения всего Объекта и (или) подписания Акта возврата имущества, Арендатор уплачивает неустойку пропорционально времени нарушения срока возврата Объекта в размере пятикратной стоимости аренды Объекта по настоящему Договору.

3.3. При возвращении Объекта Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, как по истечении срока действия Договора, так и при досрочном расторжении, передача Объекта осуществляется за счет Арендатора.

3.4. Акт приема-передачи имущества и Акт возврата имущества являются неотъемлемыми частями Договора как приложения к Договору.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители), Департамент городского имущества города Москвы (его полномочные представители), Департамент культуры города Москвы (его полномочные представители) и уполномоченные ими организации, имеют право на круглосуточный беспрепятственный вход в арендуемый Объект с целью его периодического осмотра, проведения регламентных работ, проверки соблюдения условий его эксплуатации и использования, пожарной безопасности, проверки инженерных систем и коммуникаций, санитарного состояния, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. По результатам осмотра указанные лица имеют право составить Акт и выдать Арендатору обязательное для исполнения предписание с выявленными нарушениями использования (эксплуатации) арендуемого Объекта, в том числе запретить эксплуатацию оборудования в случае выявления фактов, влияющих на пожарную безопасность и электробезопасность Объекта.

4.1.2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за квалификацией сотрудников Арендатора, задействованных в техническом обслуживании, эксплуатации и ремонте инженерных систем, согласно актов балансового разграничения помещений; в любое время потребовать от Арендатора предъявления документов, подтверждающих квалификацию сотрудников (разряды, допуски), занятых в эксплуатации и ремонте инженерных систем, согласно актов балансового разграничения.

4.1.3. В случае, если для устранения чрезвычайных ситуаций требуется доступ в арендуемые нежилые помещения, указанные в п. 1.1.1. настоящего Договора, Арендодатель имеет право произвести их вскрытие в составе комиссии не менее чем из 3 (трех) человек, путем использования переданных Арендатором дубликатов ключей от нежилых помещений, обеспечив охрану вскрытых нежилых помещений (нежилого помещения), путем их опечатывания в присутствии представителей комиссии, до времени

прибытия в нежилые помещения (нежилое помещение) Арендатора и/или его полномочных представителей.

4.1.3.1. При отсутствии дубликатов ключей, Арендодатель, а равно и его полномочные представители, вправе вскрыть нежилые помещения (нежилое помещение), проявляя при этом разумную заботу об имуществе Арендатора. При этом Арендодатель не несет ответственность за причиненный такими действиями вред, за исключением случая прямого умысла, что должно быть доказано Арендатором в установленном порядке.

4.1.4. Арендодатель осуществляет контроль за соблюдением условий настоящего Договора.

4.1.5. Арендодатель вправе в письменном виде обращаться в Роспотребнадзор и другие органы федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора с целью проведения проверок качества закупаемых Арендатором пищевых продуктов, полуфабрикатов и сырья, требований к кулинарной обработке пищевых продуктов, к срокам хранения и реализации скоропортящихся и других продуктов, а также санитарного состояния приборов, кухонного инвентаря, обязательных предварительных при поступлении на работу и периодических медицинских осмотров сотрудников Арендатора, соблюдения персоналом Арендатора правил личной гигиены при изготовлении продукции общественного питания и пр. в соответствии с обязательными требованиями на предприятиях (объектах) общественного питания.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Применять санкции к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора, предусмотренные разделом 7 настоящего Договора.

4.2.2. Передать Объект Арендатору в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи имущества.

4.2.3. Осуществлять контроль за исполнением Договора.

4.2.4. Оборудовать Объект аренды охранно-пожарной и тревожной сигнализацией.

4.2.5. Осуществлять учет и хранение Договора.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Права Арендатора:

5.1.1. Арендатор имеет право пользоваться имуществом Арендодателя, предназначенным для организации пункта общественного питания работников театра и зрителей, а именно: неотделимым оборудованием, установленным в помещениях Объекта.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

5.2.2. Самостоятельно получать заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Москве по функциональному использованию Объекта. Получить все необходимые разрешения, согласования и лицензии, необходимые для надлежащего оказания услуг по Договору. Арендатор несет всю полноту ответственности за отсутствие указанных заключений.

5.2.3. Внести арендную плату за Объект в порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2.4. Принять Объект от Арендодателя в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи имущества.

5.2.5. В случае возврата Объекта в состоянии худшем, чем они были переданы Арендатору по Акту возврата имущества (с учетом нормального износа), возместить

понесенный Арендодателю ущерб в сумме и в срок, указанным в Акте возврата имущества.

5.2.6. Незамедлительно освободить Объект с даты прекращения действия Договора (окончание срока или досрочное прекращение). Отсутствие у Арендатора подходящего помещения для размещения своего имущества не может служить основанием для изменения срока освобождения Объекта.

5.2.6.1. В случае не освобождения Объекта с даты прекращения действия Договора (окончание срока или досрочное прекращение), Арендодатель имеет право самостоятельно освободить арендуемый Объект от имущества Арендатора или лица, в пользовании которого находится Объект, без возмещения Арендатору или лицу, в пользовании которого находится Объект, возможных убытков, связанных с этим освобождением, с отнесением затрат по освобождению от имущества на Арендатора.

5.2.7. Нести полную ответственность за содержание Объекта в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, соответствующем всем требованиям действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы, а также Положению по обеспечению пожарной безопасности, до сдачи Арендодателю. Арендатор возмещает убытки, понесенные Арендодателем, в результате применения штрафных санкций органами государственного надзора за неисполнение данных обязательств и правил безопасности.

5.2.8. Своими силами и за свой счет осуществлять оснащение Объекта первичными средствами пожаротушения (ручными и передвижными огнетушителями (в том числе и в существующих пожарных шкафах) и пожарными щитами), согласно установленным нормам, а также контролировать их состояние и обслуживание.

5.2.9. Не допускать загромождения основных и запасных выходов, а также подходов к первичным средствам пожаротушения. Не загромождать оборудованием, материалами, стройматериалами и металлоконструкциями запасный вход.

5.2.10. В случае проведения Арендатором ремонтных работ в арендуемом Объекте, самостоятельно получать все необходимые разрешения и согласования в соответствующих службах и органах.

5.2.11. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта (в границах Объекта): центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляционного оборудования, систем автоматического пожаротушения, оповещения, дымоудаления, внутреннего пожарного водопровода и т.д. В случае однократного выявления нарушений в содержании работоспособного состояния всех инженерных сетей и систем, Арендодатель вправе самостоятельно выполнить необходимые мероприятия и работы с отнесением расходов на Арендатора.

5.2.11.1. При проведении текущих ремонтных работ Объекта, применять пожаростойкие и пожаробезопасные материалы, а в случае вынесения предписаний органами пожарного надзора по приведению Объекта аренды в противопожарное состояние в период использования и эксплуатации Объекта, в течение срока, указанного в предписании, устранить своими силами и за свой счет, выявленные нарушения и несоответствия.

5.2.12. Обеспечивать беспрепятственный допуск на Объект полномочных представителей Департамента культуры города Москвы, Департамента городского имущества города Москвы и Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования Объекта.

5.2.13. Обеспечивать доступ специалистов Арендодателя на Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания Арендодателя.

5.2.13.1. В случае возникновения аварийных ситуаций на Объекте в инженерных коммуникациях (сантехнического, электротехнического и прочего оборудования) немедленно сообщать об этом Арендодателю и обеспечивать незамедлительный доступ в помещения Объекта специалистов Арендодателя и работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб. Для восстановления повреждений составляется двухсторонний акт порчи имущества и помещений, и/или оборудования, и/или коммуникаций. Ремонт производится за счет Арендатора.

5.2.14. Обеспечивать сохранность и надлежащую эксплуатацию и поверку приборов учета ГВС и ХВС, а также электричества согласно нормам; обеспечивать сохранность приборов отопления, водопровода и канализации, а также электроприборов в производственных помещениях от разрушений и повреждений. Для этих целей Арендодателем или его представителем и Арендатором создается комиссия, куда входят представители сторон.

5.2.15. Содержать Объект в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС и других контролирующих органов.

5.2.16. Обеспечивать электробезопасность, пожарную безопасность и нести ответственность за их невыполнение.

5.2.17. Соблюдать правила охраны труда, безопасных условий труда и нести ответственность за их невыполнение.

5.2.18. Обеспечивать ведение журналов учета инструктажей по охране труда, безопасных условий труда (техники безопасности) и пожарной безопасности, согласно штатному расписанию.

5.2.19. Незамедлительно письменно уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) с приложением заверенных в установленном порядке подтверждающих документов.

5.2.20. Самостоятельно заключить договор со специализированными службами по вывозу бытового мусора и твердо-бытовых отходов, по очистке систем вентиляции и канализации арендуемого Объекта.

5.2.21. Самостоятельно оплачивать, согласовывать и решать все вопросы, связанные с дезинфекцией и дератизацией занимаемых нежилых помещений Объекта в соответствии с Договором.

5.2.22. Вне времени основной деятельности Арендодателя (прежде всего в ночное время) не осуществлять свою деятельность.

5.2.23. Регламентировать вопросы своей деятельности на Объекте с учетом внутреннего распорядка театра и плана текущего репертуара театра.

5.2.24. Нести ответственность за сохранность переданного Арендодателем Арендатору Объекта.

5.2.25. Нести ответственность в виде штрафов, пеней, взысканий и иных санкций перед органами власти в случае проведения ими проверок и выявления нарушений Арендатором и его работниками действующего законодательства РФ. Арендатор обязуется возместить Арендодателю в полном объеме убытки, понесенные Арендодателем в результате проведения проверок органами власти и выявления нарушений Арендатором действующего законодательства РФ, в том числе сумму административных штрафов, наложенных на Арендодателя по вине Арендатора, а также понесенные Арендодателем убытки, в случае приостановки деятельности Арендатора.

5.2.26. Нести ответственность за соблюдение работниками Арендатора правил пожарной безопасности, правил внутреннего распорядка, установленных в театре, правил охраны труда, санитарных норм, а также условий, не мешающих проведению репетиций и спектаклей.

5.2.26.1. Правила пожарной безопасности учитываются Сторонами как приложение к Договору в виде «Требований пожарной и технической безопасности» (Приложение № 6 к настоящему Договору).

5.2.27. Согласовывать с Арендодателем действия и события, которые могут повлиять на производственные и технологические процессы Арендодателя. В случае приостановки деятельности Арендатора (за исключением при возникновении форс-мажорных обстоятельств), Арендатор возмещает Арендодателю в полном объеме убытки, понесенные Арендодателем.

5.2.28. Возмещать Арендодателю стоимость коммунальных услуг (водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, обеспечение сброса загрязняющих веществ в городскую канализацию), международных, междугородних телефонных переговоров и абонентскую плату, рассчитанных Арендодателем по фактическому расходу согласно действующим тарифам. Порядок возмещения Арендатором стоимости коммунальных услуг, международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы, определяется в соответствии с разделом 6 к Договору.

5.2.29. Арендатор гарантирует освобождение Арендодателя от гражданско-правовой ответственности, от уплаты сумм по всем претензиям, требованиям и судебным искам и всякого рода расходов в случае возникновения производственных травм и несчастных случаев, в том числе со смертельным исходом, в процессе деятельности в отношении персонала и посетителей Арендатора. В случае возникновения претензий к Арендатору, независимо от их характера, со стороны третьих лиц, Арендатор несет всю материальную, финансовую и юридическую ответственность.

5.3. В целях выполнения п. 1.1. и 1.3. настоящего Договора по организации пункта общественного питания работников и зрителей театра Арендатор обязуется выполнять требования «Организации работы пункта общественного питания работников и зрителей ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова», изложенные в Приложении № 9 к настоящему Договору.

5.4. Арендатор не вправе:

5.4.1. Использовать адрес Объекта в качестве своего юридического адреса, без полученного в установленном порядке письменного согласия Арендодателя.

5.4.2. Производить пристройки к Объекту, перепланировки, переоборудование и переустройство как снаружи, так и внутри арендуемого Объекта, в том числе установку рекламных конструкций, а также иных работ без письменного согласия Арендодателя и полученной в установленном порядке разрешительной документации.

5.4.3. Сдавать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование.

5.4.4. Вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды.

5.4.5. Передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу.

5.4.6. Производить неотделимые улучшения без письменного согласия Арендодателя и соответствующих решений вышестоящих инстанций (государственных и муниципальных органов), полученных в установленном порядке.

5.4.6.1. В случае, если в соответствии с п. 5.4.6. будут соблюдены все условия по получению письменного согласия, но не согласованы Сторонами дополнительно условия возмещения Арендодателем Арендатору стоимости произведенных неотделимых улучшений, то по окончании срока аренды все произведенные Арендатором на Объекте неотделимые улучшения передаются без возмещения их стоимости.

5.4.6.2. Производить какие-либо изменения в инженерных коммуникациях без согласования с Арендодателем.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. За указанные в разделе 1 Договора Объект и Оборудование величина арендной платы устанавливается в размере _____ в год, в том числе НДС 20% - _____.

6.1.1. Арендная плата не включает:

- плату за предоставляемые коммунальные и телефонные услуги;
- плату за пользование общим имуществом.

6.2. Арендная плата за Объект и Оборудование вносится Арендатором ежемесячно на основании счета с оплатой не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за текущим.

6.3. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Получатель – Департамент финансов города Москвы (ГБУК МТ «Новая Опера» им.Е.В.Колобова л/с № 2605641000450804) ИНН 7704249283, КПП 770401001, ГУ Банка России по ЦФО, БИК 004525988, р/с 40102810545370000003, КБК 244.224.

6.3.1. Платежное поручение должно содержать следующую обязательную информацию: назначение платежа, период, за который производится оплата (месяц, год), номер и дату Договора аренды, сумму, подлежащую оплате, в том числе сумму НДС.

6.4. Размер арендной платы подлежит ежегодному изменению в одностороннем порядке с учетом уровня инфляции, установленного действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы. Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего Договора и письменного уведомления Арендодателя заказным письмом в адрес Арендатора о корректировке величины арендной платы, направляемого вместе с расчетом постоянной части арендной платы, подписанным Арендодателем, с указанием размеров и сроков платежа.

6.4.1. Корректировка арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением, в соответствии с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, условие Договора о размере арендной платы представляет собой механизм её исчисления и порядок исполнения данного условия без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

6.4.2. Первый платеж по новым ставкам производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новой ставки арендной платы, включая при необходимости доплату за предыдущие периоды.

6.4.3. Данная процедура может производиться не более одного раза в год.

6.5. Оплата аренды Объекта и Оборудования производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

6.6. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6.7. Счета, акты оказанных услуг и счета-фактуры выставляются на всю сумму арендной платы за месяц и датируются последним днем оказания услуг (последний день месяца).

6.8. Коммунальные услуги, а именно водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, обеспечение сброса загрязняющих веществ в городскую канализацию, оплачиваются Арендатором в соответствии с Расчетом стоимости возмещения коммунальных услуг ежеквартально по фактическому расходу путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании выставленных Арендодателем счетов.

6.8.1. Расчет стоимости возмещения коммунальных услуг учитывается Сторонами как приложение к настоящему Договору (Приложение №7 к настоящему Договору).

6.8.2. Возмещение Арендатором Арендодателю стоимости международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы производится ежемесячно по фактическому расходу путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании выставленных Арендодателем счетов.

6.9. Арендная плата, возмещение коммунальных и телефонных услуг перечисляются отдельными платежными поручениями.

6.10. Для обеспечения контроля за перечислением арендной платы, возмещения коммунальных услуг, международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы, Арендатор обязан не позднее 12-00 ч. дня следующего за днем

платежа (за исключением выходных и праздничных дней), предоставлять Арендодателю копии платежных поручений на оплату арендной платы, а также копии платежных поручений на возмещение коммунальных услуг, международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы.

7. Санкции

7.1. При несвоевременной уплате арендной платы в установленные настоящим Договором сроки Арендатору начисляются пени, начиная со дня, следующего за последним днем оплаты, указанного в п. 6.2., в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый календарный день просрочки до момента полного погашения задолженности.

7.2. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты пеней.

7.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

7.4. За неисполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе за нарушение требований и правил противопожарного режима, а также за действия или бездействия со стороны Арендатора, приведшие к ложному срабатыванию пожарного(ых) извещателей автоматической пожарной сигнализации, Арендатор уплачивает штраф в размере 0,1% от суммы арендной платы.

7.5. Оплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.

7.6. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору.

7.7. В случае если Арендатор не возвратит Арендодателю либо возвратит Объект Арендодателю несвоевременно по истечении срока действия Договора или досрочного его расторжения, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку пропорционально времени нарушения срока возврата Объекта в размере пятикратной стоимости аренды Объекта по настоящему Договору. Если указанная плата не будет покрывать причиненные Арендодателю убытки, Арендодатель имеет право потребовать у Арендатора их возмещения, в том числе в полной сумме сверх неустойки (ст. 622 ГК РФ).

8. Досрочное расторжение Договора

8.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора является основанием для его расторжения в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;
- признания Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочного расторжения Договора по соглашению сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора;
- в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя, в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке (ст. 450.1 ГК РФ) по следующим основаниям:

- использование Объекта и Оборудования не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. Договора;

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- невнесение арендной платы в течение 30 дней с даты уведомления, в связи с ежегодным изменением арендной платы;
- невнесение Арендатором на расчетный счет Арендодателя денежных средств за возмещение стоимости коммунальных услуг, международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы в течение двух сроков подряд либо систематическая недоплата коммунальных, международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы, повлекшая задолженность по возмещению коммунальных, международных, междугородних телефонных переговоров и абонентской платы, превышающую размер за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора;
- утрата Объекта аренды (части нежилых помещений Объекта аренды) и невозможность дальнейшего целевого использования (эксплуатации) в результате аварии, пожара, наводнения, взрывов и других чрезвычайных ситуаций, факт наступления которых подтверждается справкой уполномоченного государственного органа;
- неоднократное неисполнение Арендатором выданных Арендодателем и контролирующими органами обязательных для исполнения предписаний с выявленными нарушениями использования (эксплуатации) арендуемого Объекта. Бремя доказательства отсутствия вины лежит на Арендаторе;
- отказ Арендатора от восстановления Объекта при наступлении страхового события;
- сдача Арендатором Объекта и Оборудования (как целого, так и его части) в субаренду либо предоставление его в безвозмездное пользование, переуступка права аренды, внесение права аренды в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица без согласия Арендодателя;
- проведение Арендатором неотделимых улучшений Объекта (переоборудования или перепланировки Объекта) либо его части без согласования с Арендодателем и соответствующих решений вышестоящих инстанций (государственных и муниципальных органов), полученных в установленном порядке;
- в случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи имущества;
- отказ Арендатора от выполнения действующих норм и правил пожарной безопасности, ГО и ЧС;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке, предусмотренном п. 10.3 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление о принятом решении под расписку или заказным письмом по юридическому адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

8.4.1. По истечении одного месяца с даты отправления указанного уведомления Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке, и Арендодатель имеет право самостоятельно освободить арендуемый Объект от имущества Арендатора или лица, в пользовании которого находится Объект, без возмещения Арендатору или лицу, в пользовании которого находится Объект, возможных убытков, связанных с этим освобождением, с отнесением затрат по освобождению от имущества на Арендатора.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

9.2. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения арендуемого имущества. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

9.3. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора и не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.4. Вся переписка между сторонами осуществляется исключительно по юридическим адресам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

9.5. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде. В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 10 Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

9.6. Все изменения в настоящий Договор оформляются сторонами в письменном виде путем составления Дополнительных соглашений, являющихся его неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.7. Стороны обязаны не разглашать сведения конфиденциального характера и являющиеся коммерческой тайной.

9.8. В Договор в обязательном порядке включаются условия предоставления Объекта, оформленные в виде приложений, которые являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Письмо-согласие Департамента культуры города Москвы.

Приложение № 2. Письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы.

Приложение №3. Выписка из технического паспорта на здание (строение), поэтажный план, экспликация.

Приложение № 4. Форма Акта приема-передачи имущества.

Приложение № 5. Форма Акта возврата имущества.

Приложение № 6. ТРЕБОВАНИЯ пожарной и технической безопасности.

Приложение № 7. Расчет оплаты арендной платы за пользование арендованным Объектом.

Приложение № 8. Расчет стоимости возмещения коммунальных услуг.

Приложение № 9. Организация работы пункта общественного питания работников ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель»

ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова

Юридический адрес: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 11, стр. 1

Фактический адрес: 127006, г. Москва, Каретный ряд, д. 3, стр. 2

ИНН 7704249283 КПП 770401001

Получатель:

Департамент финансов города Москвы

(ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова)

л/с 2605641000450804)

к/с № 40102810545370000003

р/с № 03224643450000007300

в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

БИК 044525988

тел./факс. 8(495)694-22-55 (приемная)

8(495)694-01-80 (главный бухгалтер)

электронная почта: dir@novayaopera.ru

Подписи Сторон

Арендодатель:

ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

_____/_____/

Арендатор:

_____/_____/

**ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ПУНКТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ
РАБОТНИКОВ И ЗРИТЕЛЕЙ ТЕАТРА
ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова**

В целях выполнения пунктов 1.1. и 1.3. Договора аренды от «___» _____ № _____ по организации пункта общественного питания работников и зрителей ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова Арендатор обязуется:

1. Организовать работу пунктов общественного питания по следующему графику:
Службная столовая и буфет работают в дни показов спектаклей и/или проведения репетиций:

с 11-00 ч. – до начала последнего акта вечернего спектакля или вечерней репетиции, без перерыва.

В дни, когда нет спектаклей и репетиций: с 11-00 ч. до 18-00 ч., без перерыва.

Санитарный день устанавливается по согласованию с Арендодателем.

Буфет для зрителей работает в дни показов спектаклей, концертов и иных мероприятий театра:

утренних с 11.30 ч. до начала последнего акта спектакля;

дневных с 13.30 ч. до начала последнего акта спектакля;

вечерних с 18.30 ч. до начала последнего акта спектакля.

1.1. График работы столовой может изменяться по согласованию с Арендодателем в случае изменения расписания работы театра.

2. Обеспечить следующее меню для питания работников театра и зрителей:

Примерное меню для работников театра (службная столовая):

Не менее 2-х видов горячих первых блюд, включая один вид диетического первого блюда;

Не менее 4-х видов горячих вторых блюд, включая один вид диетического второго блюда;

Не менее 3-ти видов гарниров, включая один вид диетического гарнира;

Не менее 3-ти видов салатов, включая один вид диетического салата;

Не менее 3-х видов десертов;

Не менее 4-х видов напитков, включая горячий чай;

Не менее 3-х видов соусов (кетчуп, майонез и т.д.);

Не менее 3-х видов выпечных изделий, хлеб (белый, черный).

В меню должен быть комплексный обед.

Комплексный обед для работников должен включать:

- блюдо из холодной закуски или салат,

- горячее первое блюдо,

- горячее второе блюдо и гарнир,

- напиток.

Общая стоимость комплексного обеда для сотрудников не должна превышать 300,00 (Триста рублей 00 коп.). Изменение стоимости комплексного обеда Стороны регулируют Дополнительными соглашениями к Договору.

Примерный ассортимент продукции буфета для зрителей:

Не менее 3-х видов чая: черный, зеленый, фруктовый; чай должен подаваться в чайнике, а также пакетированный;

Не менее 4-х видов кофе: эспрессо, капучино, американо, латте, маккиато, а также в весенне-летний период ice кофе, гляссе;

Не менее 5-ти видов пирожных,

Не менее 7-ми видов конфет,
Не менее 4-х видов печенья;
Не менее 4-х видов мороженого (в весенне-летний период);
Не менее 7-ми видов соков, морсов, минеральной воды (в том числе газированной);
Горячий шоколад;
Какао.

Ассортимент продукции буфета для зрителей осуществляется по прейскуранту цен, оформленному на бланке Арендатора с подписью и печатью, и согласованному с Арендодателем.

3. Обеспечить строгое соблюдение правил приемки поступающих пищевых продуктов, полуфабрикатов и сырья, требований к кулинарной обработке пищевых продуктов, а так же условий и сроков хранения и реализации скоропортящихся и других продуктов.

4. Обеспечить процесс производства приборами, кухонным инвентарем, спецодеждой, моющими и прочими средствами в соответствии с действующими нормами оснащения предприятий общественного питания.

5. Осуществлять торговлю продуктами общественного питания с использованием контрольно-кассовых аппаратов и нести ответственность за их применение согласно законодательству РФ.

6. Производить расчеты наличными денежными средствами, а также расчеты с использованием банковских карт российских платежных систем и эмитированных различными кредитными организациями.

7. Строго соблюдать требования нормативно-правовых актов при организации пункта общественного питания, осуществлении правил торговли и обслуживании потребителей.

8. Обеспечивать последовательность (поточности) технологических процессов, исключая встречные потоки:

- сырья, сырых полуфабрикатов и готовой продукции;
- использованной и чистой посуды;
- встречного движения посетителей и персонала.

9. Периодически проводить по согласованию с Арендодателем дезинфекцию, дератизацию и дезинсекцию производственных помещений и генеральных уборок помещений и обеспечивать защиту от проникновения в производственные помещения животных, грызунов и насекомых, синантропных членистоногих.

10. Ежедневно проводить чистку, влажную уборку и мойку с применением моющих и дезинфицирующих средств помещений и обеденных столов, дезинфекцию технологического оборудования и инвентаря.

11. Иметь в наличии отдельный инвентарь для уборки помещений, промаркированный в зависимости от вида помещения, а также обеспечены ли условия хранения данного инвентаря и используемых для уборки моющих средств: для производственных помещений, складских помещений, вспомогательных помещений, для туалетов.

12. Соблюдать следующие требования к оборудованию, инвентарю, посуде и таре:

- иметь в наличии оборудование, инвентарь, посуду и тару, изготовленные из материалов, разрешенных для контакта с пищевыми продуктами; промаркированные в соответствии с изготавливаемым (обрабатываемым) на них пищевым продуктом;
- содержать используемое оборудование в исправном состоянии;
- соблюдать соответствие количества одновременно используемой столовой посуды и приборов потребностям предприятия (объекта) общественного питания;
- соблюдать соответствие количества разделочного инвентаря для обеспечения технологических процессов;

- соблюдать необходимые условия для мытья и обработки столовой посуды и приборов, кухонной посуды, оборотной тары, разделочного инвентаря, колоды для разруба мяса;

- иметь на рабочем месте инструкции о правилах мытья посуды и инвентаря с указанием концентраций и объемов применяемых моющих и дезинфицирующих средств;

- применять только прошедшие государственную регистрацию моющие средства для мытья посуды;

- организовать хранение моющих и дезинфицирующих средств в отведенном месте в таре изготовителя;

- не использовать для мытья посуды и инвентаря щеток с наличием плесени и видимых загрязнений, а также губчатого материала, качественная обработка которого невозможна;

- соблюдать требования к проведению в конце рабочего дня дезинфекции всей столовой посуды и приборов средствами в соответствии с инструкциями по их применению;

- соблюдать требования к просушиванию кухонной посуды (в опрокинутом виде на решетчатых полках, стеллажах);

- соблюдать условия хранения столовых приборов, подносов;

- не хранить столовые приборы россыпью на подносах;

- ежедневно обрабатывать кассеты для столовых приборов.

13. Соблюдать следующие требования к транспортировке, приему, хранению пищевой продукции:

- осуществлять транспортирование пищевой продукции в условиях, обеспечивающих установленные изготовителем условия хранения, и исключающих ее загрязнение;

- лица, сопровождающие пищевые продукты в пути следования и выполняющие их погрузку и выгрузку, обязаны иметь санитарную одежду (халат, рукавицы) (для водителей и грузчиков), личную медицинскую книжку установленного образца с отметками о прохождении медицинских осмотров, результатах лабораторных исследований, выполнении прививок, прохождении профессиональной гигиенической подготовки и аттестации;

- сопровождать поступающую на предприятие (объект) общественного питания пищевую продукцию товаросопроводительной документацией, обеспечивающей прослеживаемость продукции;

- соблюдать на предприятии (объекте) общественного питания меры по профилактике сальмонеллеза и других инфекционных заболеваний и массовых неинфекционных заболеваний (отравлений) при приеме продукции;

- осуществлять хранение продовольственного (пищевого) сырья и компонентов, используемых для изготовления пищевой продукции, в условиях, обеспечивающих предотвращение порчи и защиту этого сырья и этих компонентов от загрязняющих веществ;

- соблюдать требования к условиям хранения и срокам годности пищевой продукции;

- сохранять маркировочный ярлык каждого тарного места с указанием срока годности данного вида продукции до полного использования продукта.

14. Соблюдать следующие требования к приготовлению блюд и кулинарных изделий:

- соблюдать на предприятии (объекте) общественного питания поточность технологических процессов, исключающих встречные или перекрестные потоки: продовольственного (пищевого) сырья и готовой пищевой продукции; загрязненного и чистого инвентаря;

- изготавливать кулинарную продукцию в соответствии с технологическими инструкциями (технической документацией), регламентирующими технологию ее изготовления;

- обеспечивать проведение производственного контроля на предприятии (объекте) общественного питания в соответствии с программой производственного контроля;

- обеспечивать на предприятии (объекте) общественного питания в рамках производственного контроля при осуществлении процессов изготовления пищевой продукции внедрение и поддержание процедур, основанных на принципах ХАССП (Система анализа опасных факторов и критических точек контроля);

- соблюдать требования к обработке продовольственного (пищевого) сырья и приготовлению блюд кулинарных и кондитерских изделий;

- соблюдать при приготовлении блюд режимы термической обработки продуктов (температура и длительность обработки);

- соблюдать запрет на изготовление и использование видов пищевой продукции, запрещенных к изготовлению и использованию на предприятии (объекте) общественного питания;

- соблюдать условия и сроки хранения готовых блюд до реализации;

- проводить ежедневный контроль качества фритюрных жиров с регистрацией в журнале учета использования фритюрных жиров;

- соблюдать запреты на хранение в производственных цехах: бьющихся предметов, зеркал, комнатных растений, личной и производственной (специальной) одежды и обуви персонала; веществ и материалов, не используемых при изготовлении пищевой продукции (в том числе моющих и дезинфицирующих средств, за исключением моющих и дезинфицирующих средств, необходимых для обеспечения текущей мойки и дезинфекции производственных помещений и оборудования);

- проходить работниками, занятыми изготовлением пищевой продукции, контактирующими с продовольственным (пищевым) сырьем и (или) пищевой продукцией обязательные предварительные при поступлении на работу и периодические медицинские осмотры;

- соблюдать работниками при осуществлении производственной деятельности запрет на: ношение ювелирных и иных украшений, часов; застегивание специальной одежды булавками;

- соблюдать работниками требование к наличию коротко подстриженных ногтей и отсутствию покрытия ногтей лаком.

15. Соблюдать следующие требования к реализации продукции общественного питания:

- соответствие готовых блюд требованиям к их температуре при раздаче: горячие блюда (супы, соусы, напитки) не ниже 75 °С; вторые блюда и гарниры не ниже 65 °С; холодные супы, напитки не выше 14 °С;

- соответствие готовых блюд требованиям к времени их реализации:

- готовые первые и вторые блюда находятся на мармите или горячей плите не более 2 или 3 часов с момента изготовления;

- салаты, винегреты, гастрономические продукты, другие холодные блюда и напитки выставляются в порционированном виде и реализуются в течение одного часа из охлаждаемой витрины;

- мягкое мороженое реализуется в месте его изготовления с выработкой непосредственно перед его отпуском потребителю.

- соблюдать требования к заправке соусами салатов, вторых блюд;

- соответствие реализуемой пищевой продукции по показателям безопасности требованиям ТР ТС 021/2011 и технических регламентов на отдельные виды пищевой продукции;

- соблюдать запрет на реализацию продукции собственного изготовления при истечении установленных сроков годности;

- соблюдать запрет на включение в ассортимент отдельных видов блюд, запрещенных к реализации при осуществлении бортового питания;
- соблюдать учет подлежащей утилизации пищевой продукции;
- соблюдать требование к хранению подлежащей утилизации пищевой продукции в условиях, которые исключают возможность несанкционированного доступа к ней;
- отбирать и оставлять суточные пробы готовых блюд при организации питания организованных групп населения и кейтеринговом обслуживании;
- иметь холодильник для хранения суточных проб;
- обеспечить ведение бракеражных журналов; журналов осмотров персонала на гнойничковые и острые респираторные заболевания; журналов контроля качества фритюрных жиров; журнала «Здоровье» и других;
- производить вскрытие потребительских упаковок с пищевыми продуктами, напитками, блюдами, а также порционирование блюд, подготовку кулинарных изделий к раздаче в выделенном отдельном помещении, расположенном непосредственно в месте проведения мероприятия, при проведении кейтерингового обслуживания (или организации питания по заказам потребителей вне предприятия (объекта) общественного питания);
- соблюдать требования безопасности к процессам изготовления, хранения, реализации и утилизации пищевой продукции;
- соблюдать требования к реализации алкогольной и табачной продукции.

16. Соблюдать следующие требования к личной гигиене работников Арендатора при изготовлении продукции общественного питания:

- соблюдение запрета на прием пищи персоналом на рабочем месте;
- проведение мероприятий по профилактике возникновения и распространения инфекционных заболеваний в части запрета допуска к работам, связанным с изготовлением, хранением, транспортированием и реализацией пищевой продукции: лиц, больных инфекционными заболеваниями, контактировавших с больными инфекционными заболеваниями, являющихся носителями возбудителей инфекционных заболеваний, с подозрением на инфекционные заболевания;
- проведение ответственным лицом перед началом смены в холодном, горячем и кондитерском цехах, у работников, занятых приготовлением, порционированием и сервировкой блюд, их раздачей:
 - осмотр открытых поверхностей тела работников на наличие гнойничковых заболеваний кожи;
 - опрос на наличие дисфункции желудочно-кишечной системы;
 - отстранение работников от работы при наличии признаков и симптомов заболеваний;
 - занесение результатов осмотра работников в специальный прошнурованный и пронумерованными страницами журнал.

Арендодатель:

Арендатор:

ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ФОРМА

АКТ

приема-передачи имущества

г. Москва

_____ 20__ г.

Настоящий Акт подписан между уполномоченными представителями Арендодателя (Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский театр «Новая Опера» имени Е.В.Колобова») и Арендатора _____, далее вместе именуемые «Стороны», о том, что:

1. Стороны подтверждают, что объект **недвижимого имущества** – нежилые помещения (Объект) общей площадью 131,3 кв.м., расположенные в здании Арендодателя по адресу: 127006, г. Москва, Каретный ряд, д. 3, стр. 2, переданы Арендодателем Арендатору за плату во временное пользование по Договору № _____ от _____ в надлежащем состоянии.

2. Арендодатель сдает Арендатору Объект в исправном и пригодном для дальнейшего использования состоянии.

3. Арендатор не имеет претензий к принимаемому Объекту.

4. Настоящий Акт сдачи Объекта составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Настоящий акт подписали:

Арендодатель:

Арендатор:

ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

_____/_____

_____/_____

ФОРМА

АКТ

возврата имущества

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Настоящий Акт подписан между уполномоченными представителями Арендодателя (Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский театр «Новая Опера» имени Е.В.Колобова») и Арендатора _____, далее вместе именуемые «Стороны», о том, что:

1. Стороны подтверждают, что объект **недвижимого имущества** – нежилые помещения (Объект) общей площадью 131,3 кв.м., расположенные в здании Арендодателя по адресу: 127006, г. Москва, Каретный ряд, д. 3, стр. 2, возвращены Арендодателем Арендатору за плату во временное пользование по Договору № _____ от _____ в надлежащем состоянии.

2. Арендатор возвращает Арендодателю Объект в исправном и пригодном для дальнейшего использования состоянии.

3. Арендодатель не имеет претензий к возвращаемому Арендатором.

4. Настоящий Акт возврата Объекта составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Настоящий акт подписали:

Арендодатель:

ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

_____/_____/

Арендатор:

_____/_____/

ТРЕБОВАНИЯ
пожарной и технической безопасности

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский театр «Новая Опера» имени Е.В. Колобова» (ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Ревякиной Марии Евсеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» и каждый в отдельности «Сторона», согласились выполнять нижеследующие Требования пожарной безопасности, обязательные для применения и исполнения в целях защиты жизни и здоровья людей, имущества и охраны окружающей среды (далее - «Требования»):

1. Арендатор обязуется эксплуатировать помещения, инженерные коммуникации, спецоборудование в соответствии с Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 №1479, Правилами пожарной безопасности для учреждений культуры Российской Федерации (ВППБ 13-01-94) и другими законодательными и нормативными актами Российской Федерации и города Москвы.
2. Арендатор обязуется предоставить приказ о назначении ответственного лица за пожарную безопасность и разработать инструкцию о мерах пожарной безопасности, в том числе для каждого взрывопожароопасного и пожароопасного участка.
3. Арендатор обязуется обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований отряда пожарной охраны Арендодателя.
4. Арендодатель устанавливает распорядительным документом (приказом, распоряжением и т.д.) соответствующий степени пожарной опасности противопожарный режим, в котором:
 - определяет места для курения;
 - определяет места и допустимое количество одновременно находящихся в помещениях сырья, полуфабрикатов, готовой продукции, запасных частей и т.д.;
 - устанавливает порядок уборки горючих отходов и пыли с рабочих мест и из помещений;
 - определяет порядок обесточивания электрооборудования в случае пожара и по окончании рабочего дня;
 - регламентирует:
 - порядок проведения временных огневых и других пожароопасных работ;
 - порядок осмотра и закрытия помещений после окончания работы;
 - действия работников при обнаружении пожара;
5. Арендатор обязуется предоставлять беспрепятственный доступ работникам отряда пожарной охраны Арендодателя для осмотра арендуемых помещений.
6. Арендатор обязуется также соблюдать настоящие Требования при эксплуатации в арендуемых помещениях инженерных коммуникаций и спецоборудования, обслуживаемых по договорам Арендодателя с обслуживающими организациями.
7. Стороны, нарушившие нормы и правила пожарной безопасности, связанные с исполнением условий настоящих Требований, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.
8. В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» от 23.02.2013 № 15-ФЗ, Стороны пришли к соглашению о категорическом запрете курения на территории Исполнителя. Арендатор гарантирует Арендодателю соблюдение своими

сотрудниками и гостями вышеуказанного Федерального закона. В случае выявления нарушения (курение в помещениях Арендодателя), нарушители несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Арендатор обязуется также соблюдать настоящие Требования при эксплуатации на территории Арендодателя инженерных коммуникаций и спецоборудования, обслуживаемых по договорам Арендодателя со специализированными организациями. Стороны, нарушившие нормы и правила пожарной и технической безопасности, связанные с исполнением условий настоящих Требований, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

10. Настоящие Требования являются неотъемлемой частью Договора № _____ от «___» _____ 2022 года.

Настоящие Требования подписали:

Арендодатель:

Арендатор:

ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

_____/_____/

_____/_____/

РАСЧЕТ
оплаты арендной платы за пользование арендованным Объектом
с _____ до _____ по _____

Адрес: г. Москва, _____
Площадь арендуемого помещения (S): 131,3 кв. м

Стороны:

Арендодатель: ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова, в лице _____,
действующего на основании _____;

Арендатор: _____, в лице _____, действующего на
основании Устава, пришли к соглашению о нижеследующем:

1. Арендная плата за один квадратный метр в год (с учетом НДС), составляет _____ рублей).
2. Установить размер арендной платы с _____ по _____.

К перечислению	Арендная плата без НДС, руб.	НДС руб.	Арендная плата с НДС, руб.
В год	1 067 250	213 450	1 280 700
В месяц	88 937,50	17 787,50	106 725

Арендодатель:

ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

_____/_____/

Арендатор:

_____/_____/

РАСЧЕТ

**возмещения стоимости коммунальных услуг
за общую площадь аренды 131,3 кв.м**

1. Тепло

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1.	Общая площадь театра	кв.м	7 754,3
2.	Арендуемая площадь	кв.м	131,3
3.	Доля арендуемой площади в общей площади театра	%	1,69
4.	Доля возмещения коммунальных расходов за тепловую энергию, услуги теплоносителя, отпуск воды и прием сточных вод	%	1,69

2. Водоснабжение рассчитывается по показаниям счетчиков. При отсутствии счетчиков воды расчет производится в процентном отношении арендуемой площади от общей площади театра. Водоотведение - 100% от объема водоснабжения.

3. Электроэнергия рассчитывается по показаниям счетчиков с применением расчетного тарифа.

Арендодатель:
ГБУК МТ «Новая Опера» им.
Е.В.Колобова

Арендатор:

_____/Гетьман А.А./

_____/_____/

Согласовано:

Заместитель генерального директора

/Иксанова А.Т./

Начальник ПЭО

/Степанова И.В./