Министерство по культуре и туризму Калининградской области
Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области
ТЕАТР ЭСТРАДЫ
Янтарь холл
(ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл»)
ОКПО: 48742142, ОГРН: 1153926016155, ИНН/КПП: 3917041074/391701001
238560, г. Светлогорск, ул. Ленина, дом 11; тел.: (40153)33-500, e-mail: uk39@list.ru.

Информационное сообщение о начале
приема заявок на передачу в аренду помещений

В целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников ГБУК Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл», Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл» (далее — Театр) предлагает передать в аренду нежилые помещения общей площадью 559,10 кв. метров, расположенные на цокольном этаже Театра по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ленина, д. 11, в том числе:

- помещение № 1 (зал кафе) площадью 322,3 кв. м;
- помещение № 1а (тамбур-гардероб) площадью 20,7 кв. м;
- помещение № 74 (тамбур) площадью 11,0 кв. м;
- помещение № 75 (холл) площадью 9,1 кв. м;
- помещение № 159 (моечная) площадью 10,8 кв. м;
- помещение № 160 (сервировочная) площадью 11,3 кв. м;
- помещение № 158 (кабинет) площадью 6,2 кв. м;
- помещение № 157 (склад) площадью 3,6 кв. м;
- помещение № 156 (вспомогательное) площадью 7,2 кв. м;
- помещение № 2 (коридор) помещение 36,0 кв. м;
- помещение № 155 (душ) площадью 2,5 кв. м;
- помещение № 154 (туалет) площадью 2,3 кв. м;
- помещение № 153 (вспомогательное) площадью 2,6 кв. м;
- помещение № 152 (цех приготовления) площадью 12,0 кв. м;
- помещение № 151 (цех приготовления) площадью 5,1 кв. м;
- помещение № 161 (цех приготовления) площадью 55,5 кв. м;
- помещение № 160а (вспомогательное) площадью 7,9 кв. м;
- помещение № 150 (цех приготовления) площадью 14,8 кв. м;
- помещение № 70 (коридор) площадью 4,2 кв. м;
- помещение № 71 (туалет) площадью 3,1 кв. м;
- помещение № 72 (туалет) площадью 7,1 кв. м;
- помещение № 73 (туалет) площадью 3,8 кв. м.

Срок аренды: 3 (три) года с момента передачи имущества.

Размер арендной платы: согласно методики определения арендной платы за государственное имущество Калининградской области – в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями № ОНИ-2-654 от 12.10.2026 г., арендная плата составляет 231 800 (Двести тридцать одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек в месяц.

Цель использования помещения: для использования под организацию пункта общественного питания.

Существенное условие договора аренды: запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции".

В целях заключения договора аренды просим организации общественного питания, юридические лица и индивидуальные предприниматели, заинтересованные в аренде имущества для целей организации пункта общественного питания посетителей и работников Театра, направить в электронной форме через официальный сайт организации культуры https://янтарьхолл.рф/ **ЗАЯВКУ**, содержащую следующие сведения:

а) наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона;

б) потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;

в) информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры,

Индивидуальный предприниматель к заявке прилагает копию документа, удостоверяющего его личность, и полученную в течение одного месяца до даты направления заявки выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Организация общественного питания и юридическое лицо к заявке прилагают полученную в течение одного месяца до даты направления заявки выписку из Единого государственного реестра юридических лиц.

Дата начала приема заявок: «17» ноября 2026 года.

Дата окончания приема заявок: «16» декабря 2026 года.

Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл», рассматривает заявку и прилагаемые к ней документы в течение 5 рабочих дней со дня ее поступления и информирует в письменной форме заявителя о решении направить своему учредителю в письменной форме обращение о согласовании передачи заявителю в аренду имущества или об отказе заявителю в заключении договора аренды.

Основаниями для отказа заявителю в заключении договора аренды являются:

а) отсутствие в заявке сведений, предусмотренных пунктом 3 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", утверждённых Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 N 1529.

б) непредставление документов, предусмотренных пунктом 4 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", утверждённых Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 N 1529.

в) наличие в представленных сведениях и документах, указанных в подпункте "а" пункта 3 и пункте 4 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", утверждённых Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 N 1529, недостоверной информации.

г) наличие у заявителя неисполненных обязательств по ранее заключенным с Государственным бюджетным учреждением культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл», договорам аренды.

В случае поступления в Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл», от 2 и более заявителей заявок в отношении аренды имущества решение о направлении учредителю обращения принимается в порядке очередности исходя из даты поступления заявок.

Передача Государственным бюджетным учреждением культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл» в аренду имущества подлежит согласованию с собственником имущества (Агентство по имуществу Калининградской области) и органом, осуществляющим функции и полномочия ее учредителя – Министерством по культуре и туризму Калининградской области. После получения согласования Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл», заключает с заявителем договор аренды.

Приложение:

1. Проект договора аренды.
2. Выписка из отчета № ОНИ-2-654 от «12» октября 2026 года (оценочное заключение) об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями.
3. План помещения.

Директор ГБУК КО
«Театр эстрады «Янтарь-холл» Н.М. Тупий

Приложение №1

ДОГОВОР №_____
аренды нежилого помещения

«___» _____ 2026 г. **г. Светлогорск**

Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице директора **Тупий Нины Михайловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **_____** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице _____ действующей на основании_____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. На основании **Приказа Агентства по имуществу Калининградской области от _____** «О согласовании государственному бюджетному учреждению культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл» передачи имущества в аренду, находящегося в собственности Калининградской области, расположенного по адресу: 238560, Российская Федерация, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ленина, д.11», Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения общей площадью 559,10 кв. м, именуемое далее «Имущество», расположенное в здании - Театр эстрады «Янтарь-холл» **общей площадью _____ с кадастровым номером _____** по адресу: 238560, Российская Федерация, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ленина, д.11 (далее- здание), в том числе:
- помещение №1 (зал кафе) площадью 322,3 кв. м;
- помещение №1а (тамбур-гардероб) площадью 20,7 кв. м;
- помещение №74 (тамбур) площадью 11,0 кв. м;
- помещение №75 (холл) площадью 9,1 кв. м;
- помещение №159 (моечная) площадью 10,8 кв. м;
- помещение №160 (сервировочная) площадью 11,3 кв. м;
- помещение №158 (кабинет) площадью 6,2 кв. м;
- помещение №157 (склад) площадью 3,6 кв. м;
- помещение №156 (вспомогательное) площадью 7,2 кв. м;
- помещение №2 (коридор) помещение 36,0 кв. м;
- помещение №155 (душ) площадью 2,5 кв. м;
- помещение №154 (туалет) площадью 2,3 кв. м;
- помещение №153 (вспомогательное) площадью 2,6 кв. м;
- помещение №152 (цех приготовления) площадью 12,0 кв. м;
- помещение №151 (цех приготовления) площадью 5,1 кв. м;
- помещение №161 (цех приготовления) площадью 55,5 кв. м;
- помещение №160а (вспомогательное) площадью 7,9 кв. м;
- помещение №150 (цех приготовления) площадью 14,8 кв. м;
- помещение №70 (коридор) площадью 4,2 кв. м;
- помещение №71 (туалет) площадью 3,1 кв. м;
- помещение №72 (туалет) площадью 7,1 кв. м;
- помещение №73 (туалет) площадью 3,8 кв. м.

Нежилые помещения находятся **на цокольном этаже.**

Целевое назначение: **для использования под организацию пункта общественного питания.**

1.2. Передача Имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается сторонами.

1.3. Описание, технические характеристики, состояние и недостатки Имущества: имеется водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, пожарная сигнализация,

материал наружных и внутренних капитальных стен - монолитные железобетонные, кирпичные, материал перегородок — кирпичные, монолитные железобетонные, гипсокартонные на металлическом каркасе; материал фундаментов — свайный железобетонный; кровля сложной формы, состоящая из плоской и многоскатной кровли; материал перекрытия — железобетонное монолитное; пол - керамическая плитка; потолок подвесной — типа «Армстронг».

1.4. Техническая документация на Имущество не передается.

1.5. Имущество находится в государственной собственности Калининградской области.

1.6. Имущество передается в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию по целевому назначению.

1.7. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, из которых: один – для Арендодателя, второй – для Арендатора, третий для представителя собственника государственного областного имущества. Также настоящий договор может быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью и имеет равную юридическую силу для каждой из Сторон.

1.8. Арендатор самостоятельно несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и изменений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

2. Срок действия договора.

2.1. Настоящий договор заключается на срок 3 (три) года.

Договор вступает в силу **с «__» _____2026 года и действует по «__» _____ 2029 года.**

2.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время. В случае расторжения договора Стороны обязаны произвести сверку платежей и подписать акт сверки взаимных расчетов.

2.3. По истечении срока аренды Арендатор обязан в течение 10 дней освободить и возвратить Арендодателю арендуемый Объект в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, с учетом нормального износа.

Возврат Объекта оформляется актом приема-передачи.

2.4. Договор по окончании срока его действия продлению не подлежит.

2.5. Направления Арендатору уведомления о прекращении действия договора по окончании срока действия договора не требуется.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Должностные лица, осуществляющие руководство деятельностью работников Арендодателя, имеют право проверять соблюдение условий использования Имущества, в том числе целевое использование арендуемых помещений в соответствии с настоящим договором в любое время в течение всего срока действия настоящего договора.

3.1.2. Досрочно расторгнуть договор по своей инициативе в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором, в том числе при нецелевом использовании арендуемых помещений.

3.1.3. Изменять в бесспорном порядке размер арендной платы в предусмотренных договором случаях.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами.

3.2.2. После прекращения действия договора или в случае его досрочного расторжения принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи.

Указать в акте техническое состояние Объекта на момент сдачи, приема.

3.2.3. При изменении размера арендной платы в соответствии с п. 4.2 договора подготавливать и направлять Арендатору уведомление с расчетом арендной платы.

3.2.4. Производить сверку расчетов с Арендатором по арендным платежам.

3.2.5. В случае нанесения ущерба Имуществу вследствие обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению его последствий.

3.2.6. Предварительно согласовать с собственником имущества свое решение о даче

согласия арендатору на совершение сделок, указанных в п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2.7. Обеспечивать Имущество отоплением, электро- и водоснабжением. Содержать здание, в котором расположено Имущество, включая места общего пользования, в состоянии, обеспечивающем Арендатору возможность в полной мере использовать Имущество по назначению.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Оплачивать арендную плату своевременно и полностью, а также, представлять по запросу Арендодателю в недельный срок копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы в соответствии условиями договора.

3.3.2. Использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в п. 1.1 договора.

3.3.3. Содержать имущество в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном, др.).

3.3.4. Перепланировку, переоборудование или реконструкцию Имущества производить при наличии письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области на их производство и письменного согласования с Арендодателем и Агентством по имуществу Калининградской области сметы работ.

3.3.5. Устранять за свой счет произведенные без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области перепланировку, переоборудование или реконструкцию Имущества, в определенный Арендодателем срок.

3.3.6. Своевременно производить за свой счет плановый текущий ремонт Имущества, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания, места общего пользования и осуществлять их ремонт, либо оплачивать долю стоимости их ремонта, пропорциональную доле площади арендуемых помещений.

3.3.7. Производить за свой счет по согласованию с Арендодателем и Агентством по имуществу Калининградской области капитальный ремонт арендованного Имущества, в том числе в случаях, когда капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

3.3.8. Производить улучшения арендованного Имущества на следующих условиях:

- отделимые улучшения арендованного Имущества являются собственностью Арендатора;
- стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств улучшений арендованного имущества, не отделимых без вреда для Имущества, не подлежит возмещению;
- улучшения Имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого Имущества, являются собственностью Арендодателя.

3.3.9. Не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), не предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не обременять Имущество иным способом без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области.

3.3.10. Обеспечить представителям Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области беспрепятственный доступ для осмотра Имущества и проверки соблюдения условий его использования в соответствии с пунктом 3.1.1 договора.

3.3.11. Принимать меры по предотвращению и (или) ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества, экологическую и санитарную обстановку вне его. Возмещать за счет собственных сил и средств ущерб, причиненный в результате использования Имущества.

3.3.12. Заключить в течение одного месяца со дня заключения договора договор страхования Имущества в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.13. Заключить договор на оказание услуг по управлению, техническому и коммунальному обслуживанию Имущества в течение одного месяца со дня заключения договора.

3.3.14. Нести ответственность за сохранность Имущества после окончания действия договора, а также вносить арендные платежи, платежи за содержание Имущества до момента передачи Имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

3.3.15. Сообщить письменно Арендодателю, не позднее, чем за один месяц, о своем намерении расторгнуть договор с указанием даты возврата Имущества.

3.3.16. В течение десяти дней после прекращения договора возвратить Имущество по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также передать

Арендодателю улучшения арендованного Имущества, не отделимые без вреда для имущества.

3.3.17. Перечислить на расчетный счет Арендодателя сумму обеспечительного платежа и предоплату за первый месяц аренды в течение 10 банковских дней с момента подписания настоящего договора.

3.3.18. В срок до 10 числа каждого месяца представлять Арендодателю копии платежных документов о перечислении арендной платы с указанием номера договора аренды.

3.3.19. Арендатор обязан соблюдать «Правила работы культурно-развлекательного центра», устанавливаемые Арендодателем.

3.3.20. В течение одного месяца с момента подписания настоящего договора Арендатор обязан зарегистрировать договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. В противном случае Арендодатель имеет право обратиться в Арбитражный суд Калининградской области с иском о понуждении Арендатора к государственной регистрации настоящего договора.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также по оформлению технической документации несет Арендатор.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Производить за счет собственных средств связанные со своей деятельностью ремонт Имущества, отделимые улучшения, а с согласия Арендодателя - и неотделимые улучшения Имущества, без возмещения их стоимости Арендодателем.

3.4.2. Расторгнуть договор в установленном законодательством порядке.

4. Порядок исчисления арендной платы и расчеты по договору.

4.1. Арендная плата по договору устанавливается в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за пользование нежилыми помещениями № _____ от _____ (Приложение № 2 к договору).

Ежемесячный платеж арендной платы составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе НДС 22 % _____ (_____) рублей 00 копеек.

Арендная плата за Имущество не включает в себя стоимость услуг по содержанию имущества.

Арендная плата начисляется с момента предоставления Имущества Арендатору на основании акта приема-передачи.

Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца. Арендатор оплачивает арендную плату за месяц, в котором сторонами подписан акт приема-передачи, в течение десяти дней со дня подписания акта приема-передачи. Датой оплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный на последнем листе договора. Указанная сумма арендной платы включает сумму налога на добавленную стоимость (НДС). При оплате арендных платежей НДС рассчитывается и перечисляется в бюджет в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.2. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия нормативно-правовых актов Российской Федерации или Калининградской области, изменяющих порядок платы за аренду государственного имущества, при утверждении новой базовой арендной ставки и (или) методики расчета арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, но не чаще одного раза в год. В этом случае арендная плата подлежит уплате в новом размере с даты, указанной в направляемом Арендодателем Арендатору уведомлении, к которому прилагается новый расчет арендной платы

4.3. При изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 4.2 договора, перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору не требуется.

4.4. Арендатор ежегодно, в период с 1 февраля по 1 марта, обязан направлять Арендодателю акт сверки расчетов по арендной плате по состоянию на 31 декабря предшествующего года.

4.5. Арендодатель по своему усмотрению в одностороннем порядке может изменить порядок, условия и сроки внесения арендной платы, письменно уведомив об этом Арендатора. В этом случае изменения вступают в силу с даты указанной в уведомлении.

4.6. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы, отопление и оказываемые ему коммунальные услуги по отдельному договору на оказание услуг по управлению, техническому и коммунальному обслуживанию не позднее 15 числа следующего месяца.

4.7. В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор не позднее 15 банковских дней с момента подписания договора, в соответствии со счетом, предоставленным Арендодателем, перечисляет на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж. Сумма обеспечительного платежа устанавливается в размере ежемесячной фиксированной арендной платы. Проценты за пользование суммой обеспечительного платежа не начисляются.

4.8. Сумма обеспечительного платежа зачисляется в счет фиксированной арендной платы за последний месяц аренды, в случае надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.9. Если Арендатор задерживает какие-либо из платежей, причитающихся по настоящему Договору, или иным образом причиняет убытки или потери Арендодателю, Арендодатель вправе удержать из обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся таким образом с Арендатора или просроченные Арендатором.

4.10. После удержания суммы из обеспечительного платежа, Арендатору направляется письменное уведомление о нем с приложением расчета удержанных сумм. В каждом случае такого удержания Арендатор, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента (даты) получения от Арендодателя уведомления об удержании, обязан восстановить обеспечительный платеж равный его первоначальной сумме.

4.11. В случае повышения размера арендной платы, предусмотренной п. 4.1. раздела 4 настоящего договора, сумма Обеспечительного платежа увеличивается пропорционально увеличению суммы арендной платы. В указанном случае арендатор в течение 3 (трех) банковских дней с даты изменения размера фиксированной арендной платы, указанной в уведомлении, предусмотренном п. 4.1. раздела 4 настоящего Договора обязуется перечислить на расчетный счет Арендодателя разницу между первоначальной суммой и измененной суммой Обеспечительного платежа.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему договору (пункты 3.3.1., 4.1. - 4.3., 4.5.) Арендатор выплачивает пеню в размере 0,5 процента с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

5.3. За невыполнение либо ненадлежащие выполнение обязательств, предусмотренных п. 3.3.2. - 3.3.8., 3.3.10. – 3.3.14. и 4.5. договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5 процентов от годовой арендной платы.

5.4. За невыполнение либо ненадлежащие выполнение обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.9., 3.3.13. договора, и порядка согласования совершения сделок с арендуемым имуществом, указанных в п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 процентов от годовой арендной платы.

5.5. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.3.12. договора, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Имуществу, Арендатор обязан в течение 10 дней со дня получения страхового возмещения возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

5.6. При неисполнении обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.16. договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1 процента годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, а также вносит арендную плату и оплачивает платежи по содержанию имущества за все время просрочки.

5.7. Если состояние возвращаемого Имущества не соответствует условиям, предусмотренным в п. 3.3.16. договора, Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы и возмещает причиненный ущерб.

5.8. Если Имущество, переданное в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает убытки в соответствии с законодательством, а также уплачивает Арендодателю с даты досрочного выбытия Имущества из строя денежные средства в размере годовой арендной платы.

5.9. Возмещение убытков, уплата пени, штрафа не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по договору.

5.10. Арендодатель не несет ответственности за несвоевременное исполнение обязательств,

предусмотренных п. 3.2.3., 4.2., 4.3., 4.5., 6.3. договора, в случае несоблюдения Арендатором обязательства, установленного п. 7.2. договора.

5.11. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.

6. Изменение, расторжение, прекращение договора.

6.1. Договор прекращает свое действие в порядке, предусмотренном п. 2.2. настоящего договора, а также в любой срок по соглашению сторон.

Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение месяца и оформляются дополнительным соглашением, кроме случаев, предусмотренных п. 4.2., 4.3., 4.5. договора.

6.2. Помимо предусмотренных законодательством оснований, договор аренды подлежит расторжению по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Не использует Имущество или использует его не в соответствии с целями, предусмотренными пунктом 1.1 договора.

6.2.2. Сдает Имущество, как в целом, так и по частям в субаренду (поднаем), передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставляет арендованное имущество в безвозмездное пользование или отдает арендные права в залог, вносит их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или обременяет Имущество иным способом без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области.

6.2.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества, его инженерного оборудования, Имущество общего пользования, фасада здания, прилегающей территории.

6.2.4. Более одного месяца не выполняет обязанности, предусмотренные п. 3.3.12. - 3.3.13. Договора.

6.2.5. Не обеспечивает в течение 24 часов представителям Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области беспрепятственный доступ к Имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий договора в соответствии с п. 3.1.1. и 3.3.10. договора.

6.2.6. Не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного пунктом 4.1. договора срока платежа или имеет задолженность по арендной плате, размер которой превышает двукратную месячную арендную плату.

6.2.7. Не производит ремонтов, предусмотренных п. 3.3.6. и 3.3.7. договора, а также не исполняет обязательств, предусмотренных п. 3.3.3. договора.

6.3. Арендодатель вправе требовать расторжения договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в указанный Арендодателем срок.

6.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в порядке, предусмотренном законодательством, и п. 2.2. договора, если Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.5. Прекращение договора аренды влечет прекращение всех заключенных в соответствии с ним договоров (сделок), предметом которых является Имущество.

6.6. Расторжение и прекращение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, по платежам за пользование земельным участком, по платежам за содержание имущества, а также от уплаты пени и штрафов.

6.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Имущества не являются основанием для расторжения договора.

6.8. В случае ликвидации Арендатора договор аренды и заключенные в соответствии с ним договоры (сделки), предметом которых является Имущество, считаются прекращенными.

6.9. В случаях обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего договора прекращается, при этом расходы, понесенные сторонами в связи с исполнением договора, распределяются справедливо между сторонами.

7. Прочие положения.

7.1. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным пятнадцати дням.

7.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших

изменений сообщить другой стороне о данных изменениях.

8. Приложение к договору.

8.1. К договору прилагаются:

8.1.1. Приложение № 1 – План здания (помещения, сооружения).

8.1.2. Приложение № 2 – Выписка из отчета № _____ от «____» _____ 2026 года (оценочное заключение) об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями.

8.1.3. Приложение № 3 - Правила работы культурно-развлекательного центра.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель	**Арендатор**
Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл». ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл» ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл» 238560, Калининградская обл., Светлогорский р-н, гор. Светлогорск, ул. Ленина, дом 11. **ИНН/КПП:** 3917041074/391701001 **ОГРН:**1153926016155 Министерство финансов Калининградской области (ГБУК КО "Театр эстрады "Янтарь-холл", л/с 802Э2588000) **р/счет:** 03224643270000003200 **Банк:** ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г Нижний Новгород **БИК** 012202102 **к/счет:** 40102810745370000024 **ОКТМО:** 27734000 **КБК: 00000000000000000120**	
Арендодатель: Директор ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл» _____Н.М. Тупий	**Арендатор:** _____

Приложение №2

Выписка из отчета № ОНИ-2-654 от «12» октября 2026 года (оценочное заключение) об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями.

Оценка имущества ✱ Property valuatio

Общество с ограниченной ответственностью «Ремстрой»
ИНН 2124040539, ОГРН 1152124000830, ОКПО 24369891,
643, 21, 429960, г. Новочебоксарск, ул. Южная, д. 20, кв. 140.
Тел.: +79051997240. E-mail : oooremtehnika@mail.ru

«12» октября 2026 года

Заказчик: Государственное бюджетное учреждение культуры Калининградской области «Театр эстрады «Янтарь-холл». 238560, Калининградская обл., Светлогорский р-н, гор. Светлогорск, ул. Ленина, дом 11.

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа конъюнктуры рынка недвижимого имущества, с учётом спроса, предложения, курсов валют, перспектив, трендов, ожиданий участников рынка и прочих факторов, а также в результате проведённых консультационных исследований в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждёнными Приказами Минэкономразвития России, произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки по заданию ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл».

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Наименование и расположение помещений	Целевое назначение помещений	Рыночная арендная плата за весь объект без НДС, руб./ в месяц /12	Рыночная арендная плата за весь объект с НДС, руб./ в месяц **Апл с НДС = Апл + 22 %**	Рыночная арендная плата за 1 кв.м. без НДС, руб./ в месяц **Апл 1 кв.м.=559,10/Апл**	Рыночная арендная плата за 1 кв.м. с НДС, руб./ в месяц **Апл 1 кв.м.=559,10/Апл+22%**
Нежилые помещения: № 1 – зал кафе - 322,3 кв.м., № 1а – тамбур-гардероб - 20,7 кв.м., № 74 тамбур – 11,0 кв.м., № 75 холл – 9,1 кв.м., № 159 моечная – 10,8 кв.м., № 160 сервировочная – 11,3 кв.м., № 158 кабинет – 6,2 кв.м., № 157 склад – 3,6 кв.м., № 156 вспомогательное – 7,2 кв.м., № 2 коридор – 36,0 кв.м., № 155 душ – 2,5 кв.м., № 154 туалет – 2,3 кв.м., № 153 вспомогательное – 2,6 кв.м., № 152 цех приготовления – 12,0 кв.м., № 151 цех приготовления – 5,1 кв.м., № 161 цех приготовления – 55,5 кв.м., № 160а вспомогательное – 7,9 кв.м., № 150 цех приготовления – 14,8 кв.м., № 70 коридор – 4,2 кв.м., № 71 туалет – 3,1 кв.м., № 72 туалет – 7,1 кв.м., № 73 туалет – 3,8 кв.м., всего площадью 559,10 кв.м. Помещения расположены на цокольном этаже здания театра ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл», по адресу: 238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ленина, 11.	Для использования под организацию пункта общественного питания	190 000,00	231 800,00	339,83	414,59
Нежилые помещения: № 4 – зал кафе – 106,4 кв.м., № 65 - холл – 26,3 кв.м., № 66 – коридор – 4,5 кв.м., № 67 - санузел – 3,6 кв.м., № 68 - санузел – 3,6 кв.м., № 69 - санузел – 3,8 кв.м., № 56а - коридор – 2,4 кв.м., № 4а - вспомогательное – 4,2 кв.м., № 173 - доготовочная – 16,4 кв.м., № 174 – цех полуфабрикатов –	Для использования под организацию пункта общественного питания	64 500,00	78 690,00	274,58	334,99

16,7 кв.м., № 3а - коридор – 6,2 кв.м., № 3 - коридор – 10,4 кв.м., № 79 - санузел – 2,3 кв.м., № 77 - коридор – 2,3 кв.м., № 78 - душ – 1,4 кв.м., № 79 - раздевалка – 5,9 кв.м., № 171 - кабинет – 7,5 кв.м., № 172 - моечная – 6,8 кв.м., № 56 - коридор – 4,2 кв.м., всего площадью 234,90 кв.м. Помещения расположены на цокольном этаже здания театра ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл», по адресу: 238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ленина, 11.					
Нежилые помещения: № 1 – зал кафе – 154,3 кв.м., № 1а - игровая – 45,9 кв.м., № 16 - санузел – 2,8 кв.м., № 113 - моечная – 7,3 кв.м., № 112 - кабинет – 3,7 кв.м., № 111 - кладовая – 5,3 кв.м., № 3- тамбур – 4,0 кв.м., № 106 - коридор – 1,9 кв.м., № 107 - душ – 2,0 кв.м., № 105 - коридор – 14,7 кв.м., № 114 - кухня – 16,6 кв.м., № 110 - вспомогательное – 9,0 кв.м., № 108 - раздевалка – 6,1 кв.м., № 109 - вспомогательное – 1,3 кв.м., № 54 - санузел – 1,3 кв.м., № 55 – санузел – 1,4 кв.м., № 56 - санузел – 1,3 кв.м., № 57 - санузел – 1,4 кв.м., № 53 - санузел – 5,5 кв.м., всего площадью 285,80 кв.м. Помещения расположены на первом этаже здания театра ГБУК КО «Театр эстрады «Янтарь-холл», по адресу: 238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ленина, 11.	Для использования под организацию пункта общественного питания	94 200,00	114 924,00	329,60	402,11

Оценщик первой категории _____ **Богомолов Д.А.**

Директор ООО "Ремстрой" _____ **Столяр О.С.**

Приложение №3

План здания (помещения, сооружения):
нежилые помещения общей площадью **559,10** кв. м



№ помещения	Помещение	Площадь, кв.м
1	Зал кафе	322,3
1а	Тамбур-гардероб	20,7
74	Тамбур	11,0
75	Холл	9,1
159	Моечная	10,8
160	Сервировочная	11,3
158	Кабинет	6,2
157	Склад	3,6
156	Вспомогательное	7,2
2	Коридор	36,0
155	Душ	2,5
154	Туалет	2,3
153	Вспомогательное	2,6
152	Цех приготовления	12,0
151	Цех приготовления	5,1
161	Цех приготовления	55,5
160а	Вспомогательное	7,9
150	Цех приготовления	14,8
70	Коридор	4,2
71	Туалет	3,1
72	Туалет	7,1
73	Туалет	3,8
Итого:		**559,1**