

ДОГОВОР
Субаренды нежилого помещения №

г. Самара

“___” _____ 2019 г.

_____ в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и _____ в лице _____ действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется передать Субарендатору во временное пользование нежилое помещение (далее Помещение) расположенное по адресу: г. Самара, ул. Мечникова, д. 1 (право на которое удостоверено Договором аренды №1/11 от 01.05.2011г., заключенным с ЗАО «Неодим»), обладающее следующими характеристиками:

- приведенная площадь офисных помещений - 00,00 кв. м., расположенных на ___ этаже, №оф. _____

1.2. Помещение передается в состоянии, пригодном для его нормальной эксплуатации, для использования в качестве офисных площадей.

1.3. Продукция и доходы, полученные Субарендатором в результате использования арендованного помещения в соответствии с настоящим договором, являются его собственностью.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Передать помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора в состоянии, отвечающем условиям и назначению помещения, оговоренном в п. 1.2. а также со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, в течение 3 (дней) со дня подписания договора по Акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами после выполнения Субарендатором п.4.3.1.

2.1.2. Оказывать эксплуатационные услуги (электроэнергия, отопление, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора, дезинфекцию, обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание обслуживающей здание службы) и иную помощь в целях наиболее эффективного использования переданного в аренду помещения.

2.1.3. Поддерживать санитарное состояние мест общественного пользования, а также за собственный счет производить систематическую уборку территории и осуществлять вывоз бытового мусора (твердых бытовых отходов).

2.1.4. По истечению срока субаренды принять помещение от Субарендатора с учетом его нормального износа, по Акту приема-передачи.

2.1.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора.

2.1.6. Обеспечить возможность реализации Субарендатором преимущественного права на продление договора при прочих равных условиях перед другими лицами.

2.1.7. Своевременно выставлять Субарендатору счета на оплату.

2.2. Субарендатор обязан:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование помещением в соответствии с п.4. настоящего договора.

2.2.2. Использовать помещение в соответствии с условиями договора и назначением помещения, поддерживать помещение в состоянии, пригодном для использования. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного помещения и экологической обстановки как на арендованной площади, так и на прилегающей территории.

2.2.3. Не передавать в пользование арендованное помещение или передавать права по настоящему договору третьим лицам.

2.2.4. Не производить без письменного разрешения Арендатора и Субарендатора никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, а также производить другие неотделимые улучшения помещения. Передать Арендатору и Субарендатору все произведенные улучшения, арендуемого помещения, по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении.

2.2.5. По истечении срока аренды вернуть помещение Арендатору в том состоянии и комплектности, в котором оно было передано, с учетом нормального износа, по Акту приема-передачи.

2.2.6. Возместить Арендатору убытки, если при возврате помещения будут обнаружены и отражены в Акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении помещения, не связанные с нормальным износом.

2.2.7. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений, если в их наступлении будет установлена вина Субарендатора.

Арендатор: _____

Субарендатор: _____

2.2.8. Письменно сообщить Арендатору, не позднее, чем за 30 дней о предстоящей дате передачи арендованного помещения как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и в случае досрочного его возвращения Арендатору.

2.2.9. Обеспечить беспрепятственный пропуск к объекту аренды Арендатору для осуществления им контроля над использованием арендованного помещения по назначению по условиям настоящего договора и в соответствии с эксплуатационными требованиями.

2.2.10. Обеспечить свободный доступ к аварийным входам и выходам, если таковые имеются в арендованном помещении.

2.2.11. Содержать помещение и в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, общественный порядок.

2.2.12. Руководствоваться Приложением №2.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Потребовать от Субарендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за 2 (два) месяца подряд в установленный Арендатором срок, если Субарендатором были неоднократно нарушены сроки или на длительный период задерживалась арендная плата.

3.1.2. Потребовать уплаты арендной платы за все время просрочки выполнения обязательств, если Субарендатор не возвратил помещение Арендатору или возвратил его не в обусловленный срок. В случае если полученная таким образом арендная плата не покрывает причиненный Арендатору убытки от указанных действий Субарендатора, он может потребовать их возмещения.

3.1.3. Потребовать от Субарендатора возмещения убытков, если при возврате помещения будут обнаружены и отражены в Акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния помещения, причина проявления которых не связана с нормальным износом.

3.1.4. Посещать объект аренды в целях осуществления контроля за использованием и состоянием арендованного помещения. В случае систематического нарушения сроков оплаты настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора.

3.1.5. Обращаться в суд по вопросам нарушения Субарендатором условий и положений настоящего договора.

3.2. Субарендатор имеет право:

3.2.1. Истребовать от Арендатора помещение, не предоставленное в срок по договору аренды и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещение убытков, причиненных его неисполнением.

3.2.2. Истребовать от Арендатора принадлежности и документы к помещению.

3.2.3. Проводить с письменного разрешения Арендатора и Субарендатора текущий ремонт арендуемого помещения за свой счет в сроки, согласованные с Арендатором.

3.2.4. На заключения настоящего договора на новый срок в преимущественном порядке, при прочих равных условиях перед другими лицами.

3.2.5. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Арендная плата составляет _____ рублей в месяц с учетом НДС за 1 кв. м. офисного помещения.

ИТОГО: _____

4.2. Арендная плата за пользование вносится в следующем порядке:

4.2.1. Первый платеж в размере 2-х месячной арендной платы (за 1 месяц и обеспечительная сумма) – в течение 3-х банковских дней от даты подписания настоящего договора.

4.2.2. Последующие платежи вносятся ежемесячно в размере: _____ в месяц, в том числе НДС 18 % - _____ руб. _____ коп, с оплатой до 5-го числа текущего месяца на основании выставленного счета. В случае неисполнения сроков по оплате, начисляется пеня в размере 0,5 % просроченной суммы за каждый день просрочки. В случае систематического нарушения сроков оплаты настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора.

Оплата производится путем перечисления суммы с расчетного счета Субарендатора на расчетный счет Арендатора.

Субарендатор имеет право досрочного внесения арендной платы.

Арендатор: _____

Субарендатор: _____

4.2.3. Обеспечительная сумма возвращается Субарендатору, после передачи помещения Арендатору по Акту приема-передачи и производства всех расчетов между сторонами (исполнение обязательств в полном объеме между сторонами).

4.3. Неиспользование арендованного помещения Субарендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендатору.

4.4 Плата за эксплуатационные услуги и иную помощь осуществляется на основании выставленных счетов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора.

5.2. Если в тексте настоящего договора прямо не предусмотрено иное, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Арендатор имеет право вносить по согласованию с Субарендатором в настоящий договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих законодательных и нормативных актов, регулирующих использование недвижимого имущества.

6.2. С момента получения предложения (заявления) одной стороной, действие договора продолжается на прежних условиях в течении 30 дней.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЯ

7.1. Настоящий договор заключен на срок до _____ и вступает в силу с момента подписания сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи, который является его неотъемлемой частью, Приложение №1.

7.2. Субарендатор вступает во временное пользование арендованным помещением с момента его фактической передачи Арендатором и оформления Акта приема-передачи, Приложение №1.

7.3. Действие договора прекращается по истечении срока его действия после передачи помещения Арендатору по Акту приема-передачи и производства всех расчетов между сторонами (исполнение обязательств в полном объеме между сторонами)

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендатора в случаях когда Субарендатор:

— использует помещение с существенными нарушениями;

— существенно ухудшает помещение;

— более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Субарендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

7.6. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по требованию Субарендатора в случаях, когда:

— Арендатор не представляет помещение в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями договора или назначением помещения;

— помещение в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для исполнения.

7.7. По истечении указанного в договоре срока, по договоренности сторон, договор может быть заключен на новый срок. О своей согласии заключить договор или об отказе в заключении договора на новый срок стороны обязаны в письменной форме уведомить друг друга о своих намерениях не менее чем за 1 (один) месяц до истечения срока настоящего договора.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения сторонами взаимоприемлемого результата путем переговоров, споры разрешаются в Арбитражном суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Арендатор: _____

Субарендатор: _____

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла не предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

9.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 9.1., сторона, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону и приложением соответствующих свидетельств.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заголовки в тексте Договора помещены исключительно для удобства пользования. Ссылка на них вне контекста условий Договора является некорректной.

10.2. С момента заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

10.3. Любые изменения, дополнения и соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и должны быть совершены в письменном виде и подписаны надлежащее уполномоченными на то представителями сторон.

10.4. Если какое-либо из положений настоящего договора будет признано недействительным — это не затрагивает действительности остальных положений. В случае необходимости, стороны договариваются о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

10.5. Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде об изменении своей организационно-правовой формы, юридического адреса, номеров телефонов и других реквизитов Сторон, имеющих значение для надлежащего исполнения Сторонами своих обязанностей по настоящему Договору.

10.6. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендатора, а другой у Субарендатора.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

Субарендатор:

Директор

Директор

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Арендатор: _____

Субарендатор: _____

Приложение №1
к Договору субаренды нежилого
помещения
№ __ от «__» _____ 2019 г.

АКТ №1
Приема-передачи нежилого помещения, расположенного
по адресу: г. Самара, ул. Мечникова, 1

г. Самара _____ 2019
г.

В соответствии с заключенным Договором субаренды нежилого помещения №__от«__» ____ 2019 года, _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, передает, а _____, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице _____, принимает:

Нежилое помещение №__ расположенное на _ этаже здания по адресу: г. Самара, ул. Мечникова, 1, площадью: _____ кв. м.

1. Техническое состояние вышеуказанного помещения на момент передачи характеризуется удовлетворительным состоянием и соответствует требованиям его эксплуатации.
2. Вместе с помещением передается ключ от входной двери.
3. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения №__ от «__» _____ 2019 г.

Арендатор

Субарендатор

м.п.

м.п.

Арендатор: _____

Субарендатор: _____

Часы работы здания:

ежедневно: с 8-00 часов до 18-00 часов выходной: суббота, воскресенье.

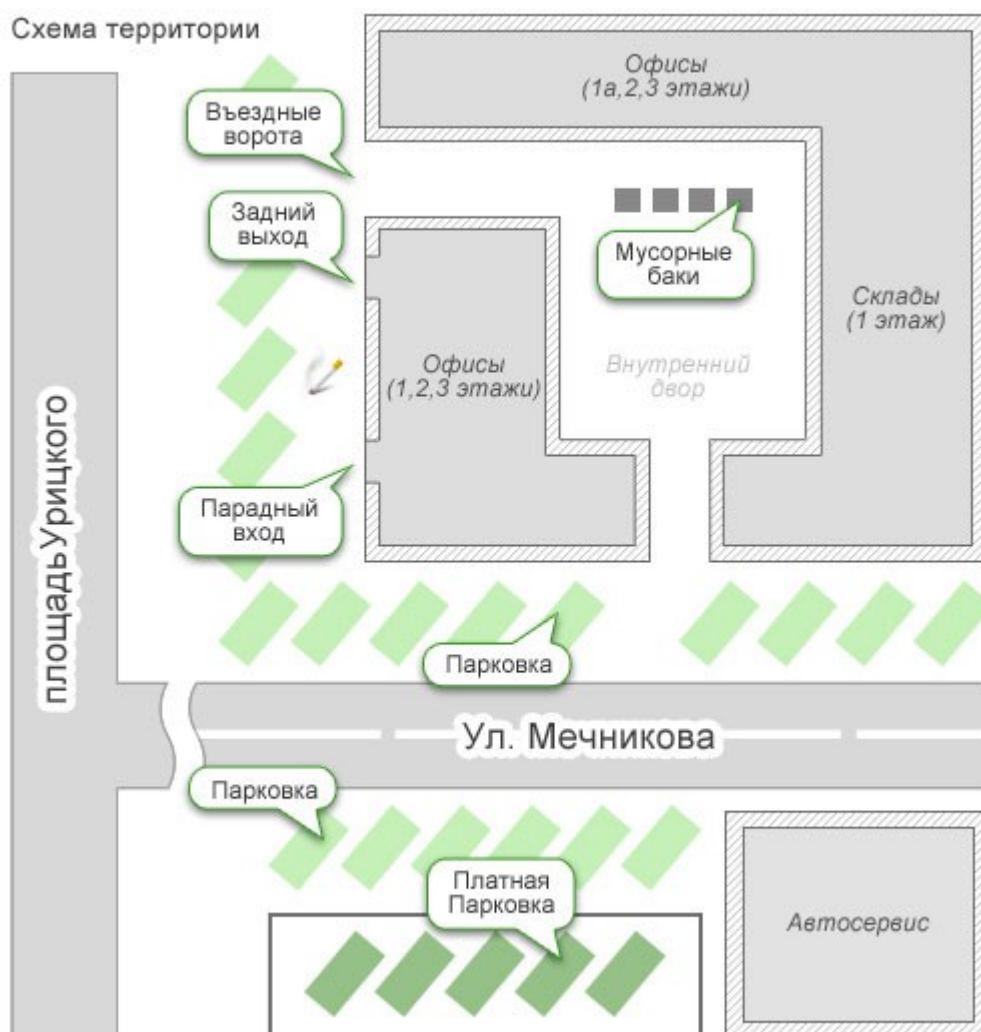
Посещение здания вне рабочего времени разрешается по предварительной письменной заявке арендатора с отметкой администрации офис-центра.

После 18-00 часов посетители в офис-центр **не допускаются**, выход сотрудников через запасной выход здания.

Краткая информация об арендаторах находится на информационном табло 1 этажа .

Прием арендаторов с 13-00 до 15-30 ч.

План здания офис-центра и прилегающей территории:



Проезд до пл. Урицкого на трамвае №№ 1, 4, 16, 23, маршрутное такси №№ 80, 226, автобус №52.

Контроль доступа в здание:

-посетители регистрируются в журнале на посту охраны;

Процедура охраны здания:

-круглосуточная охрана, система наружного видеонаблюдения.

Процедура доставки грузов:

-проезд автотранспорта до складских помещений, получение и отпуск товаров осуществляется **при наличии накладных или пропуска.**

Арендатор: _____

Субарендатор: _____

- **вынос** имущества, оборудования и оргтехники арендаторов осуществляется с **разрешения администрации** офис-центра по письменной заявке арендатора с печатью и подписью руководителя.

Порядок доставки корреспонденции:

-вся получаемая почтовая корреспонденция находится на посту охраны 1 этажа, невостребованная в течении 14 дней корреспонденция утилизируется.

Переработка мусора:

-твердые бытовые отходы, использованная упаковка и мусор из складских и офисных помещений **самостоятельно** выносятся в мусорные баки двора, картонные коробки должны быть разобраны.

График уборки помещений:

-места общественного пользования - по усмотрению администрации, не менее 4 раз в неделю.
-арендованные площади – по усмотрению арендатора.

Место для курения находится у входа в здание и комната для курения на 2-ом этаже у центральной лестницы.

Туалетные комнаты находятся на каждом этаже здания.

Столовая находится в цокольном этаже здания.

Услуги автосервиса: кузовные работы, покраска.

По вопросам платной парковки обращаться в Администрацию здания оф.247

Правила и предписания здания:

Немедленно сообщать в администрацию здания офис № 247 по телефону **336-83-16** и на пост охраны по телефону **341-52-31** о возникновении чрезвычайных, аварийных и прочих нестандартных ситуаций, а также при обнаружении «оставленных, или забытых» подозрительных пакетов, сумок, свертков и прочих предметов.

Запрещается:

- курить в местах общего пользования;
- оставлять без присмотра включенные электроприборы;
- оставлять мусор в коридорах;
- расклеивать на стенах коридоров рекламную информацию;
- пользоваться электроотопительными приборами;
- распивать спиртные напитки;

Въезд (выезд) арендаторов в здание производится в согласованное время в присутствии представителя администрации.

Заявки на эксплуатационное обслуживание офисов (замена электролампочек, установка телефонов, ремонт замков и т.п.) регистрируются в журнале учета заявок от арендаторов в оф.№ 247 (Администрация здания).

Соблюдать выполнение обязанностей согласно п.2.2. договора аренды.

Арендатор:

Субарендатор:

Директор

Директор

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Арендатор: _____

Субарендатор: _____