

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № _____

г. Сочи

_____ 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____» (ООО «_____»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», каждый из которых в отдельности именуется «Сторона», а совместно именуется «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На условиях настоящего Договора Арендатор передает Субарендатору в аренду (во временное пользование) нежилое помещение № _____ общей площадью _____ кв.м., именуемое в дальнейшем «Помещение», а Субарендатор оплачивает Арендатору арендную плату.

Помещение расположено на ___-м (_____) этаже здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пластунская, дом №82-а, кадастровый номер 23:49:0205014:1333.

План арендуемого нежилого помещения представлен в Приложении № 1 (к настоящему Договору) и является его неотъемлемой частью.

Двери Помещения оснащены электронным замком. Ключ-карта от электронного замка передается по акту приема-передачи ответственному лицу Субарендатора.

1.2. Арендатор владеет вышеуказанным Помещением на основании Договора аренды № 1 от 20 декабря 2012 г., заключенного между ООО «Варт и К» и ООО «Абрикос» и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 20 декабря 2012 г №441/2012-078.

1.3. Предоставляемое в субаренду Помещение, обозначенное в п.1.1 настоящего Договора, является частью единого комплекса недвижимого имущества (Торгово-офисного центра) именуемое далее «Деловой центр «Абрикос», оснащенного интегрированными системами охранной и противопожарной сигнализации.

1.4. Арендатор использует Помещение исключительно в целях, определенных настоящим Договором. Арендатор имеет право использовать арендуемое Помещение в качестве офиса (далее – «Офис»).

1.5. Арендатор может оказывать Субарендатору дополнительные услуги, сопутствующие сдаче Помещения в аренду.

1.6. Арендатор передает Субарендатору в аренду Помещение по Акту приема-передачи (Приложение №2 к настоящему Договору), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Срок субаренды.

2.1. Срок субаренды Помещения устанавливается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и до «__» _____ 2013 года.

Субарендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении Срока субаренды при прочих равных условиях имеет преимущественное

перед другими лицами право на заключение договора на новый период. В этом случае Арендатор _____ Субарендатор _____ 1

Субарендатор обязан письменно уведомить Арендатора о желании заключить такой договор не менее чем за 1 (один) месяц до истечения Срока аренды.

3. Арендная плата, порядок расчетов

3.1. Арендная плата по настоящему договору является определяемой (то есть подлежащей исчислению по каждому сроку платежа) и состоит из двух частей: постоянной и переменной.

3.2. Постоянная часть арендной платы составляет _____ (_____) рублей 00 копеек в месяц. НДС не облагается (заявление о переходе на упрощенную систему налогообложения от 12.12.2012). Постоянная часть арендной платы включает в себя плату:

- за пользование Помещением,
- за предоставление эксплуатационных услуг (поддержание в надлежащем техническом состоянии инженерных систем, обслуживание лифтов, уборка мест общего пользования, охрана мест общего пользования)

Постоянная часть арендной платы установлена из расчета за полный календарный месяц, не зависимо от количества дней в календарном месяце. В случае аренды Помещения не полный календарный месяц, постоянная часть арендной платы рассчитывается по формуле: «Постоянная часть арендной платы» / «Фактическое количество дней в календарном месяце» X «Фактическое количество дней аренды»

3.3. Переменная часть арендной платы представляет собой расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, электроэнергию и канализацию), потребленные Субарендатором в расчетном периоде.

Размер переменной части арендной платы определяется Арендатором, на основании показаний соответствующих приборов учета, а при их отсутствии рассчитывается пропорционально доле занимаемой Субарендатором площади Помещения, в общей площади, принадлежащей Арендатору.

3.4. Субарендатор обязан ежемесячно уплачивать арендную плату с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи. Постоянная часть арендной платы вносится авансом, не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца, путем перечисления на расчетный счет Арендатора, а переменная часть – в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Арендатором счета на оплату, к которому прилагаются акты о снятии показаний с приборов учета, подписанные представителями Сторон. Оплата постоянной части арендной платы за _____ месяц 2013 года осуществляется Субарендатором не позднее __ _____ 2013 года.

3.5. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) дней с даты окончания отчетного месяца, предоставить Субарендатору акты оказанных услуг за отчетный месяц по постоянной и переменной частям арендной платы, в соответствии с формой акта, представленной в Приложении №3 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

3.6. Если Субарендатор произвел предварительную оплату аренды, то в случае досрочного прекращения настоящего Договора по любым основаниям до окончания срока, за который арендная плата оплачена, сумма предоплаты не возвращается.

4. Обеспечение исполнения обязательств Субарендатора

4.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств по Договору, Арендатор также вправе удерживать имущество Субарендатора, находящееся в пределах границ арендуемого им помещения, до момента полного и надлежащего исполнения Субарендатором предусмотренных настоящим Договором обязательств.

4.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств по Договору, Арендатор также вправе ограничить либо полностью пресечь

возможность доступа Субарендатора к пользованию коммунальными ресурсами и (или)
Арендатор _____ Субарендатор _____ 2

услугами, до момента полного и надлежащего исполнения Субарендатором предусмотренных настоящим Договором обязательств.

4.3. Арендатор вправе, по собственному усмотрению, применять меры обеспечения исполнения обязательств Субарендатором, предусмотренные настоящей ст. 4 Договора, как по отдельности, так и все либо несколько из них, одновременно.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Субарендатор обязуется:

5.1.1. Иметь все необходимые разрешения и лицензии, необходимые для осуществления коммерческой деятельности.

5.1.2. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с п.1.4 настоящего Договора.

5.1.3. Соблюдать Правила внутреннего распорядка Делового центра «Абрикос».

5.1.4. Соблюдать санитарные нормы и правила РФ, регламентирующие виды деятельности Субарендатора.

5.1.5. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования электроприборами, не допускать перегрузки электросетей. Производить текущий ремонт субарендуемого Помещения за свой счет.

5.1.6. Не ввозить и не хранить в Помещении взрывоопасные, пожароопасные, радиационные, химические и других опасные вещества.

5.1.7. Обеспечить соблюдение работниками Субарендатора правил и норм охраны труда в субарендуемом помещении и на территории Делового центра «Абрикос».

5.1.8. Соблюдать установленные законодательством и иными нормативными актами требования по охране окружающей среды. Субарендатор самостоятельно производит все платежи за негативное воздействие на окружающую среду, в том числе и платежи за нарушение требований экологической безопасности.

5.1.9. Не проводить реконструкции, переоборудования и других ремонтных работ Помещения без письменного согласия Арендатора (Арендодателя).

5.1.10. В течение 10 (десяти) дней с момента предъявления письменного требования возместить Арендатору расходы на восстановление поврежденного субарендуемого Помещения, а так же помещений других арендаторов, субарендаторов если повреждения Помещений произошли в результате наступления обстоятельств, за которые Субарендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего Договора субаренды.

5.1.11. Беспрепятственно допускать в Помещение представителей Арендатора, Арендодателя и компетентные органы, с целью проверки выполнения Субарендатором своих обязательств и для проведения профилактических осмотров и ремонта по условиям настоящего Договора в рабочее время, а в аварийных ситуациях немедленно. При этом Арендатор предпримет все меры к тому, чтобы не мешать производственному процессу Субарендатора.

5.1.12. Не передавать субарендуемое Помещение в пользование или в субаренду третьим лицам, а также не заключать Договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение переданного Субарендатору имущества, без письменного согласия с Арендатором (Арендодателем).

5.1.13. Своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. Субарендатор имеет право:

5.2.1. Совместно со всеми иными Субарендаторами и посетителями использовать общие площади Здания и прилегающей к Зданию территории в целях, для которых они предназначены.

5.2.2. По предварительному письменному согласованию с Арендатором за свой

счет вывешивать рекламные и информационные вывески.

Арендатор _____

Субарендатор _____ 3

5.2.3. В период действия настоящего договора использовать вне территории Делового центра «Абрикос» торговое наименование (обозначение) Арендатора и собственника помещений в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, по письменному согласованию с Арендатором.

5.3. Арендатор обязуется:

5.3.1. Передать Субарендатору помещение по Акту приема - передачи в состоянии, отвечающим условиям настоящего Договора.

5.3.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Субарендатором субарендуемого Помещения на условиях Настоящего Договора.

5.3.3. Оказывать информационное и консультационное содействие Субарендатору по порядку правильной эксплуатации субарендуемого Помещения и имущества.

5.3.4. Обеспечивать работу Делового центра «Абрикос» ежедневно и круглосуточно.

5.3.5. Обслуживать и поддерживать в надлежащем санитарном состоянии прилегающую территорию, поддерживать в нормальном работоспособном состоянии электрические, тепловые сети, сети водоснабжения, систем противопожарной сигнализации, ливневой и фекальной канализации в границах эксплуатационной ответственности Арендатора.

5.3.6. Охранять здание, в котором находится субарендуемое Помещение.

5.4. Арендатор имеет право:

5.4.1. Осуществлять проверку порядка использования Субарендатором субарендуемого Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4.2. Без предварительного уведомления Субарендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, но не ограничиваясь этим: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем, либо совершение незаконных действий третьими лицами или самим Субарендатором, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные и / или непредвиденные ситуации и /или незаконные действия и /или их последствия.

5.4.3. По своему усмотрению разрешать или запрещать размещение рекламы и проведение рекламных акций Субарендатора на территории Делового центра «Абрикос».

5.4.4. В период действия настоящего договора использовать торговое наименование (обозначение) Субарендатора в рекламе Делового центра «Абрикос», информационных брошюрах без письменного согласования Субарендатора.

6. Порядок возвращения субарендуемого помещения Арендатору.

6.1. По истечению срока субаренды, а также в случае досрочного расторжения Договора, Субарендатор обязан передать Арендатору субарендуемые помещения в течение 3 (трех) дней с момента окончания срока субаренды или с момента расторжения Договора субаренды по Акту приема-передачи.

6.2. В течение срока указанного в п. 6.1 Субарендатор обязан освободить и передать Помещение Арендатору в состоянии не худшем по сравнению с тем, в котором оно первоначально было передано в субаренду, и произведенных с письменного согласия Арендатора неотделимых улучшений, произвести все расчеты по настоящему Договору с Арендатором. Произведенные Субарендатором неотделимые улучшения Арендатором не компенсируются.

6.3. Субарендуемые помещения считаются фактически переданными Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Помещения и ключей от электронного замка.

6.4. Если по истечении срока, установленного в п. 6.1 Договора, Субарендатор не освобождает Помещение, Арендатор имеет право освободить Помещение от имущества Субарендатора своими силами, ответственность за сохранность имущества Субарендатора Арендатор не несет. Расходы, понесенные Арендатором по освобождению Помещения от имущества Субарендатора, в том числе, при их наличии, расхода по хранению имущества и

иные связанные с этим расходы, возмещаются Субарендатором по требованию Арендатора
Арендатор _____ Субарендатор _____ 4

незамедлительно с момента предъявления требования.

6.5. В случае несвоевременного возврата Субарендатором Помещения Арендатору, против срока установленного п. 6.1. настоящего Договора, Субарендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки, начиная с момента окончания срока субаренды или с момента расторжения Договора субаренды по день фактического возврата Помещения Арендатору, в двукратном размере.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае не целевого использования Помещения Субарендатором, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора сверх арендной платы уплатить штраф в размере 100 % (сто процентов) арендной платы за один месяц.

7.2. За задержку перечисления арендной платы и прочих платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

7.3. При просроченном платеже более чем на три дня, а именно до 8 (восьмого) числа текущего месяца ключ-карта от электронного замка блокируется.

7.4. В случае нарушения сроков расторжения Договора, предусмотренных в пункте 11.3. Арендатор вправе потребовать от Субарендатора сверх арендной платы уплатить штраф в размере 100 % (сто процентов) арендной платы за один месяц.

7.4. В случае отсутствия реакции со стороны Субарендатора на замечания по соблюдению условий настоящего Договора, Арендатор вправе по своему усмотрению на срок до полного устранения указанных нарушений ограничить и/или прекратить подачу электроэнергии и /или иных коммунальных услуг (при этом перерасчет арендной платы не производится).

7.5. Обязанность Субарендатора по уплате штрафных санкций (штраф, неустойка), предусмотренных настоящим Договором, возникает только после предъявления Арендатором письменного требования. Уплата штрафных санкций не освобождает Субарендатора от выполнения обязательства или устранения нарушений.

7.6. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за убытки или вред в связи с любыми сбоями в работе электрических сетей, которые не зависят от Арендатора.

7.7. Арендатор не несёт ответственности перед Субарендатором за действия или бездействие третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействия.

7.8. Арендатор не несет ответственности за сохранность имущества и денежных средств Субарендатора.

7.9. Не использование Арендатором каких-либо прав, предоставленных по настоящему Договору, не может рассматриваться как отказ от них или как препятствие для осуществления Арендатором этих прав в дальнейшем.

7.10. Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Субарендатора от ответственности за нарушение, неисполнение либо ненадлежащее исполнение его условий.

8. Разрешение споров

8.1. В случае возникновения между Арендатором и Субарендатором любых споров или разногласий, связанных с настоящим Договором или выполнением либо невыполнением любой Стороной обязательств по Договору, Стороны приложат все усилия для их разрешения путем переговоров.

8.2. Все претензии, связанные с исполнением настоящего Договора, должны направляться Сторонами друг другу в письменном виде. Стороны устанавливают срок ответа по претензии в 7 (семь) календарных дней с момента ее предъявления другой Стороной.

8.3. Если споры не могут быть разрешены путем переговоров, то спорные вопросы передаются на рассмотрение Арбитражного суда Краснодарского края в порядке,

установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Арендатор _____

Субарендатор _____ 5

9. Конфиденциальность

9.1. Стороны настоящего Договора обязуются хранить в тайне содержание настоящего Договора, и также любую информацию и данные, представленные каждой из сторон в связи с настоящим Договором.

9.2. Обязательства по конфиденциальности не распространяются на общедоступную информацию.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые беспорядки, террористические акты при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору.

10.2. Пострадавшая от действия непреодолимой силы Сторона, при первой возможности, уведомляет другую Сторону и письменном виде о начале и прекращении Обстоятельств. В случае наступления Обстоятельств, действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия Обстоятельств.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Все дополнения и приложения к Настоящему договору являются его неотъемлемыми и составными частями.

11.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

11.2.1. однократного невнесения или неполного внесения Субарендатором арендной платы в установленный договором срок;

11.2.2. использование помещения в целях, не предусмотренных п. 1.4. настоящего Договора;

11.2.3. ухудшение Субарендатором по обстоятельствам, за которые он отвечает в соответствии с настоящим Договором и (или) действующим законодательством РФ, субарендованного Помещения;

11.2.4. нарушение Субарендатором любого из обязательств, предусмотренных п.п. 5.1. настоящего Договора.

11.3. Субарендатор, в случае досрочного расторжения настоящего Договора, направляет письменное уведомление Арендатору не менее чем за 10 (десять) дней.

11.4. Досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Субарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате пени, штрафов и иных причитающихся Арендатору платежей.

12. Прочие условия

12.1. Субарендатор самостоятельно строит свои отношения с государственными органами и отвечает перед последними за соблюдение норм действующего законодательства, правил и положений по соблюдению санитарных норм, экологических норм, охране здоровья, техники безопасности, правил противопожарной безопасности и безопасности клиентов.

12.2. Расходы Субарендатора на реконструкцию, переоборудование и другие ремонтные работы (в том числе капитальный ремонт) Помещения, произведенные с письменного согласия Арендатора, относятся на Субарендатора и не подлежат возмещению со стороны Арендатора.

12.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга о любых

изменениях в их адресах, банковских реквизитах.

12.4. Признание недействительными одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет за собой недействительность всего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Арендатора, второй экземпляр хранятся у Субарендатора.

13. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендатор:	Субарендатор:
Генеральный директор ООО «Абрикос» _____/ / М.П.	_____/ / М.П.