

Договор субаренды

г. _____ "___" _____ 200_ г.

_____, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____ и.о. генерального директора _____, действующего на основании приказа от _____ и устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице директора _____, действующего на основании устава, с другой стороны, а вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в субаренду нежилые встроенные помещения, расположенные в здании по адресу: _____ (далее - Объект), для организации в нем деятельности в соответствии с уставом.

Общая площадь сдаваемых в субаренду помещений составляет _____ (_____) кв. м.

Схема расположения Объекта приведена в приложении 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.2. Настоящий договор действует с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.

1.3. Арендодатель утрачивает право пользования Объектом на весь срок действия договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в субаренду не сдан, не обременен иным образом.

1.5. Арендодатель владеет Объектом на правах арендатора на основании договора аренды от "___" _____ 20__ г.

II. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект не позднее пяти дней с даты вступления договора в силу по акту сдачи-приемки. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.3. Немедленно, как только ему самому станет известно, письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным соображениям.

2.1.4. Предоставить в пользование Арендатора _____ (_____) прямых городских номеров телефонов.

2.1.5. Предоставить Арендатору необходимые документы для оформления юридического адреса на арендуемый по настоящему договору Объект.

2.1.6. Своевременно оплачивать арендную плату по договору аренды _____ от _____ "___" _____ 20__ г., а также плату за коммунальные услуги и телефон.

2.1.7. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего договора нормативными актами РФ и г. _____.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.1 договора.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю субарендную плату, установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость.

2.2.3. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя, за свой счет, своими силами и материалами в сроки, согласованные с Арендодателем, производить текущий и косметический ремонт Объекта. При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю письменный отчет.

2.2.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.5. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.6. Соблюдать в арендуемых помещениях требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожарнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.7. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.8. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасады здания.

2.2.9. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.10. Своевременно производить оплату счетов Арендодателя за коммунальные услуги и телефоны, установленные на Объекте (в том числе междугородные переговоры).

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или

совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя и балансодержателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки.

2.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном прекращении.

2.2.14. Передать Объект при его освобождении по акту в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

2.2.15. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, балансодержателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений.

2.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

III. Платежи и расчеты по договору

3.1. Квартальная арендная плата за указанный в п. 1.1 договора Объект устанавливается в размере _____ МРОТ (_____ минимальных размеров оплаты труда).

3.2. Арендатор перечисляет плату, а также налог на добавленную стоимость, указываемый отдельной строкой в платежном поручении, на расчетный счет Арендодателя, не позднее пятого числа первого месяца каждого квартала с момента вступления договора в силу.

3.3. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.4. Расчет за коммунальные услуги производится путем внесения Арендатором на расчетный счет Арендодателя суммы предоплаты в соответствии со счетом, предоставленным Арендодателем, в срок не позднее пяти дней с момента предоставления Арендодателем счетов.

Предоплата за первый квартал 20__ г. определяется из расчета ____ (_____) рублей за один квадратный метр. Счет на предоплату выставляется в сумме стоимости коммунальных услуг за предыдущий квартал пропорционально площади Объекта с учетом остатка за предыдущий квартал.

3.5. Окончательный расчет по коммунальным платежам производится в течение десяти дней по окончании очередного квартала на основании счетов, выставляемых Арендодателю обслуживающими организациями. В случае, если авансовый платеж превысил фактические расходы, разница засчитывается в счет оплаты следующего квартала, если авансовый платеж ниже фактических расходов, то Арендатор доплачивает разницу.

3.6. Дополнительно за аренду Объекта Арендатор ежемесячно не позднее 5-го числа текущего месяца уплачивает Арендодателю:

за второй квартал ____ г. _____ (_____) за один квадратный метр в месяц;
за третий, четвертый кварталы ____ г. и первый квартал ____ г.
_____ (_____) за один квадратный метр в месяц;
начиная со второго квартала 20__ г. _____
(_____) за один квадратный метр в месяц.

Указанная в п. 3.6 дополнительная плата начинает отчисляться с _____ г. В случае увеличения общегородских тарифов на коммунальные услуги таким образом, что указанный в п.

3.4 размер оплаты не будет покрывать фактические затраты Арендодателя на оплату коммунальных услуг, пропорционально площади Объекта к общей площади помещений, арендуемых Арендодателем по договору _____ от _____, указанный размер оплаты коммунальных услуг подлежит увеличению до фактических затрат Арендодателя.

3.7. Все расчеты между сторонами, в случае если суммы указаны в долларах США, осуществляются по курсу ММВБ на день совершения платежа.

3.8. Размер арендной платы одностороннему изменению не подлежит.

IV. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. В случае нарушения Арендатором п. 3.1 договора начисляются пени в размере 5% (пяти процентов) с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения иных условий договора виновная сторона выплачивает штраф в размере 80% (восемидесяти процентов) от суммы квартальной арендной платы.

4.4. Уплата штрафа (пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по договору.

V. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке:

5.2.1. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

5.2.3. При необеспечении Арендатором в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или балансодержателя на Объект для его осмотра и проверки.

5.2.4. При сдаче Объекта как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.15 договора.

5.3. Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем его обязательств, предусмотренных пп. 2.1.1-2.1.7, если это привело к существенному ограничению права пользования Арендатора Объектом или его частью.

В случае досрочного расторжения договора по указанному основанию Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере _____ (_____) долларов США. Данная неустойка является зачетной.

VI. Особые условия

6. 1. Размер арендной платы, указанный в п. 3.1 настоящего договора, подлежит изменению в сторону увеличения, если при согласовании настоящего договора с КУГИ в установленном порядке размер арендной платы за занимаемые Арендатором помещения будет установлен в сумме, превышающей _____ МРОТ в квартал без учета НДС и коммунальных платежей.

6.2. Стороны договорились, что в этом случае размер арендной платы составит 125% (сто двадцать пять процентов) от суммы, установленной КУГИ, без учета НДС.

6.3. В случае приобретения Арендодателем права собственности на Объект в течение срока действия настоящего договора Арендатор приобретает право прямой аренды Объекта с сохранением всех существенных условий настоящего договора. Кроме того, в случае приобретения Арендодателем права

собственности на все арендуемое по договору аренды _____ от "___" _____ г. помещение в течение срока действия настоящего договора Арендатор получает право аренды указанного помещения на условиях настоящего договора с соответствующим увеличением размеров арендной платы и оплаты коммунальных услуг пропорционально площади помещений.

6.4. Все произведенные в течение срока действия настоящего договора неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя.

6.5. Все произведенные в течение срока действия настоящего договора отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

6.6. Переход права собственности или права аренды на Объект к другому лицу не влечет за собой прекращения или изменения настоящего договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объекте.

6.8. В случае любой аварии, произошедшей без вины Сторон и приведшей к нанесению ущерба Объекту, Стороны солидарно участвуют в ликвидации ее последствий.

6.9. В случае аварии, произошедшей по вине одной из Сторон и приведшей к нанесению ущерба Объекту, такая Сторона ликвидирует ее последствия и возмещает ущерб за свой счет.

VII. Прочие условия

7.1. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт Объекта, производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока аренды при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. По окончании договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения указанного в п. 1.2 срока действия договора.

7.3. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, не урегулированные договором, регулируются действующим гражданским законодательством.

7.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются Арбитражным судом _____ Срок рассмотрения претензий Сторон друг к другу устанавливается равным десяти дням.

7.6. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

VIII. Реквизиты Сторон

Арендодатель

Арендатор
