

Договор субаренды № ____

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2019 г.

ООО «Регион-161», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Грамм Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Субарендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору нежилые помещения площадью ____ кв.м. для использования под _____, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, д. 128 «б», оф. ____ (_____).

1.2. Нежилое помещение, указанное в п. 1.1 Договора, передано Арендатору на основании договора аренды № 14-П от 28.02.2019 года.

1.3. Арендатор гарантирует, что сдаваемое в субаренду нежилое помещение свободно от любых имущественных прав третьих лиц, за исключением зарегистрированных.

1.4. Арендатор доводит до сведения Субарендатора, а Субарендатор принимает к сведению, что в отношении сдаваемого в субаренду нежилого помещения отсутствуют споры, не разрешенные вступившим в законную силу решением суда, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор знал или не мог не знать.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Субарендатор беспрепятственно пользуется арендованным имуществом, в строгом соответствии с его функциональным назначением со дня подписания соответствующего Акта приема-передачи арендуемого имущества в течение всего срока аренды при отсутствии нарушения обязательств по уплате арендной платы либо по выполнению любых других обязательств по Договору.

2.2. Субарендатор не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать арендуемое имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не отчуждать иными способами и не обременять какими-либо правами третьих лиц.

2.3. Субарендатор обязан произвести полный осмотр арендуемого имущества и/или проверку его исправности для определения всех возможных дефектов и/или недостатков арендуемого имущества до подписания Акта приема-передачи арендуемого имущества. Неисполнение Субарендатором данной обязанности освобождает Арендатора от ответственности за явные недостатки арендуемого имущества, которые могли быть обнаружены при осмотре Субарендатором имущества.

2.4. Субарендатор обязуется: использовать арендуемое имущество строго по целевому назначению, содержать в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать противопожарные правила в здании и на прилегающей территории, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей, не осуществлять без письменного согласия Арендатора перестройку и перепланировку арендуемого имущества, осуществлять внос и вынос материальных ценностей на/с территорию/и Арендатора в соответствии с установленным

Арендатор

Субарендатор

Region-161

Арендатором порядке, устранять за свой счет ущерб, нанесенный арендуемому имуществу, причиненный по вине Субарендатора.

2.5. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Субарендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

В случае пожара по вине Субарендатора, субарендатор несет ответственность по полному возмещению ущерба.

2.6. В случае изменения внешнего вида либо целостности состояния арендуемого помещения Субарендатор обязуется производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества (в том числе сплит систем, установленных в арендуемом помещении). Порядок и работы, выполняемые в рамках текущего ремонта, должны быть предварительно письменно одобрены Арендатором.

2.7 Арендатор передает арендуемое имущество в надлежащем рабочем состоянии по акту приема-передачи не позднее 20 календарных дней с момента подписания договора.

3. СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. Расчеты за услуги Арендатора производятся на основании Актов оказанных услуг, выставленных за месяц. Акты оказанных услуг подписываются и направляются Субарендатором Арендатору в течение десяти календарных дней с момента получения. В случае отказа Субарендатора от подписания Акта выполненных услуг, данный Акт принимается только за подписью Арендатора.

3.2. За предоставленное помещение Субарендатор ежемесячно уплачивает Арендатору:

- **постоянную часть арендной платы** в размере _____ (_____) руб. **оо коп.** за нежилое помещение общей площадью ___ кв.м., для использования под _____. Указанная сумма **НДС не облагается** в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Данная сумма подлежит оплате Субарендатором самостоятельно (без предоставления счета) не позднее 15-го числа месяца, предшествующего отчетному. В назначении платежа субарендатор указывает «Согласно договора № ___ от _____.2019 года» и указывается за какой месяц производится оплата.

- **переменную часть арендной платы** (оплата за электроэнергию (оплата по счетчику и за использование электросетей), водоснабжение), размер которой определяется ежемесячно и утверждается актом выполненных работ, выставляемый ежемесячно. Данная сумма подлежит оплате не позднее 25-го числа месяца следующего за отчетным месяцем.

Образец заполнения платежки:

ИНН 6165145418	КПП 616501001		
Получатель			
ООО "Регион-161"		Сч. №	40702810703300000077
Банк получателя		БИК	046015061
ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Г. РО-СТОВ-НА-ДОНУ		Сч. №	30101810560150000061

3.3. Услуги, не поименованные в настоящем Договоре, но связанные с обслуживанием арендуемого помещения, оказываются Арендатором по письменной заявке Субарендатора, при наличии у Арендатора технической возможности и правовых (законных) оснований. Арендатор вправе привлечь к исполнению своих обязанностей третьих лиц. Возложение исполнения обязанностей на третье лицо не освобождает Арендатора от ответственности перед Субарендатором за исполнение Договора. Стоимость этих услуг определяется и утверждается

_____ Арендатор

_____ Субарендатор

Region-161

актом выполненных работ. Данная сумма подлежит оплате не позднее 20-го числа месяца следующего за отчетным.

3.4. Изменение арендной платы может быть осуществлено по соглашению сторон. Инициатор изменений должен направить письменное предложение не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты изменения арендной платы. При несогласии другой стороны с изменением арендной платы договор по истечению срока предупреждения расторгается.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За просрочку исполнения обязанности, предусмотренной п. 3.2 Договора, Субарендатор обязан уплатить Арендатору пени в размере 0,1% от суммы, уплата которой была просрочена, за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае отсутствия оплаты, предусмотренной в п. 3.1. настоящего договора, в срок до 1 числа текущего месяца, доступ в арендуемое помещение блокируется, дверь опечатывается.

4.3. В случае отсутствия оплаты, предусмотренной в п. 3.1. настоящего договора, в течение 30 дней помещение вскрывается в присутствии понятых, имущество перевозится на склад Арендатора и находится там до погашения задолженности.

4.4. В случае привлечения Субарендатором для обслуживания арендуемого имущества специализированного подразделения/организации по обслуживанию арендуемого имущества, а также в случае ограниченной ответственности вышеуказанных подразделения/организации, Субарендатор несет ответственность за такое подразделение/организацию по возмещению любого ущерба, который может быть нанесен арендуемому Имуществу вследствие неправильных, ошибочных или некачественных действий со стороны персонала данного подразделения или организации, независимо от того, явился ли нанесенный ущерб следствием умышленного или случайного действия или бездействия со стороны персонала.

4.5. Арендатор не несет ответственности, связанной с возмещением ущерба или повреждения, причиненных Субарендатору, его сотрудникам или иным третьим лицам, наступивших в результате нарушения нормального функционирования арендуемого имущества по вине Субарендатора или его Подрядчика.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи помещения и действует **по 31 января 2020 г.**

По соглашению сторон этот срок может быть продлен. Передача имущества наступает в день подписания акта приема-передачи помещения.

5.2 Действие настоящего Договора также прекращается:

5.2.1. По окончании срока аренды.

5.2.2. По решению Арендатора в случае невыплаты арендной платы до 25-го числа отчетного месяца.

5.2.3. По соглашению Сторон.

5.2.4. По решению Субарендатора. В данном случае Субарендатор обязан **письменно, не позднее, чем за 1 месяц**, сообщать о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение Арендатору по акту приемки-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

5.3. После прекращения действия настоящего Договора Арендуемое имущество в течение 3-х календарных дней должно быть возвращено Арендатору в состоянии, идентичном по своим количественным и качественным показателям состоянию арендуемого имущества на момент его

_____ Арендатор

_____ Субарендатор

Region-161

передачи в Субарендатору с учетом естественного износа, по Акту возврата арендуемого имущества, подписанному Сторонами. Субарендатор обязан возместить Арендатору расходы по приведению арендуемого имущества в первоначальное состояние в случае каких-либо изменений в арендуемом имуществе (переоборудования, перепланировки и т.д.), независимо от согласия Арендатора на такие изменения в арендуемом имуществе.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по согласию Сторон с оформлением таких изменений в письменном виде.

6.2. Любые работы, проводимые Субарендатором или его Подрядчиком, влияющие на целостность, качество и на функционирование арендуемого имущества или нарушающие режим работы арендуемого имущества, не могут производиться без предварительного письменного согласия Арендатора.

6.3. Любые отделимые или неотделимые улучшения, осуществленные Субарендатором или привлекаемым им Подрядчиком, в результате проведенных ремонтов, модернизаций, замен, улучшений, усовершенствований или дополнительных работ, проведенных на арендуемом имуществе в течение срока аренды, будут считаться собственностью Арендатора и возмещению Субарендатору не подлежат, независимо от согласия Арендатора на осуществление таких улучшений.

6.4. Все споры и разногласия стороны обязуются решать путем переговоров. При не урегулировании сторонами возникших разногласий спор передается на решение Арбитражного суда Ростовской области. Наличие разногласий, споров или арбитражного разбирательства между Сторонами не освобождает их от обязательств по настоящему Договору, не связанных с такими разногласиями, спорами или арбитражным разбирательством.

6.5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

Приложение:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение № 1);
2. План арендованного помещения (Приложение № 2).

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР: ООО «Регион-161» 344016, г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, д. 128 «б» ИНН/КПП 6165145418/616501001 ОГРН 1086165000052 р/сч 00000000000000000000 ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ к/сч 30101810560150000016 БИК 046015016 Тел.: (863) 255-83-20 E-mail: Region161@bk.ru	СУБАРЕНДАТОР:
Директор _____/А.В. Грамм/ М.П.	_____ _____/_____/_____ М.П.

Арендатор

Субарендатор

Приложение № 1
к договору субаренды № ____
от «__» _____ 2019 г.

АКТ
приема-передачи
арендуемого имущества, расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, 128 «б»

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2019 г.

ООО «Регион-161», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Грамм Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, передал, а _____, именуемый в дальнейшем «Субарендатор», в лице _____, действующего на основании _____, принял в субаренду нежилое помещение площадью _____ **кв.м** для использования под _____, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, д. 128 «б», оф. ____ (____), а также следующее имущество:

Техническое состояние нежилого помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных п. 1.1 договора субаренды № ____ от _____ 2019 года.

Передал:

Принял:

Директор

_____/А.В. Грамм/
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Арендатор

Субарендатор

Region-161

Приложение № 2
к договору субаренды № ____
от «__» _____ 2019 г.

_____ *Арендатор*

_____ *Субарендатор*