

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**Субаренды нежилого помещения**

г. Новосибирск

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО «\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор субаренды нежилого помещения (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Субарендодатель** обязуется предоставить **Субарендатору** во временное пользование за плату нежилое помещение № \_\_\_\_\_ (по плану БТИ), общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 54/ \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Нежилое помещение») для размещения офиса. Указанное использование является «разрешенным».
- 1.2. План** Нежилого помещения представлен в Приложении №1 к настоящему договору.
- 1.3. Субарендатору** в пользование предоставляется телефонная линия номер: \_\_\_\_\_.
- 1.4. Субарендатору** в пользование предоставляется телефонное оборудование и соединительная линия к телефонному номеру: \_\_\_\_\_.

**2. ПЕРЕДАЧА И ПРИНЯТИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

- 2.1.** Передача и принятие Нежилого помещения и имущества осуществляется по акту приема-передачи, подписанному обеими Сторонами.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

- 3.1.** Размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц за 1 (Один) кв.м., НДС не облагается, на момент заключения договора, в которую включаются коммунальные платежи.
- 3.2. Субарендатор** вносит арендную плату за текущий месяц авансовым платежом в срок не позднее первого числа текущего месяца на основании настоящего договора.
- При этом первый месяц аренды оплачивается **Субарендатором** в течение 3 (Трех) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи Нежилого помещения в размере пропорциональном времени владения и пользования Нежилым помещением.
- 3.3.** За каждый месяц аренды **Субарендодатель** предоставляет **Субарендатору** счет-фактуру.
- 3.4. Субарендодатель** вправе изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год, о чем уведомляет **Субарендатора** не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до даты изменения. Уведомление производится в письменной форме путем: вручения письма на руки представителю Субарендатора, либо направления почтой, либо на факс, либо на электронную почту, указанные в Разделе 9 настоящего Договора.
- 3.5. Субарендатор** оплачивает **Субарендодателю** ежемесячный платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается, за каждую используемую телефонную линию. В этот платеж входят: абонентская плата поставщика услуг, амортизация сетей и телефонного оборудования **ООО Управляющая компания «НХК»**.
- 3.6. Субарендатор** оплачивает **Субарендодателю** ежемесячный платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается, за каждую используемую телефонную линию, проходящую по телефонному оборудованию, соединительной линии и кроссу **ООО Управляющая компания «НХК»**.
- 3.7.** В случае использования **Субарендатором** телефонной линии **ООО Управляющая компания «НХК»** для выхода на междугороднюю/международную связь, **Субарендодатель** ежемесячно выставляет **Субарендатору** счет-фактуру на оказанные услуги телефонной сети. Данную счет-фактуру **Субарендатор** оплачивает в течение 5-ти банковских дней с даты выставления. Обязанность своевременного получения счета-фактуры лежит на **Субарендаторе**.
- 3.8. Субарендатор** оплачивает **Субарендодателю** ежемесячный платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается, за использование Интернет связью. В этот платеж входят: абонентская плата поставщика услуг, амортизация сетей и оборудования **ООО Управляющая компания «НХК»**.
- 3.9. Субарендодатель** оказывает **Субарендатору** услугу по проведению влажной уборки полов и мусорных корзин в арендуемых помещениях. Периодичность уборки - \_\_\_\_\_ раза в неделю. Стоимость услуги по проведению уборки составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц, НДС не облагается.

**4. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 4.1. Субарендодатель** обязан своевременно предоставить Нежилое помещение в пользование **Субарендатору**.
- 4.2. Субарендодатель** обязан проводить капитальный ремонт предоставленного Нежилого помещения, в сроки установленные планом капитального ремонта.
- 4.3. Субарендатор** обязан проводить текущий ремонт предоставленного Нежилого помещения.
- 4.4. Субарендатор** не может выполнять перепланировку, реконструкцию Нежилого помещения без письменного согласия **Субарендодателя**, а также не может проводить в арендуемое Нежилое помещение телефонную и Интернет связь прочих провайдеров/операторов связи, кроме утвержденных администрацией **Субарендодателя**. Подключение телефонной и Интернет связи производится только посредством подачи **Субарендодателю** письменной заявки на подключение услуг связи.
- 4.5. Субарендатор** не может предоставлять Нежилое помещение в субаренду без письменного согласия **Субарендодателя**.
- 4.6. Субарендатор** за порчу предоставленного Нежилого помещения или ухудшения его эксплуатационных качеств (возникших в результате действия либо бездействия **Субарендатора**), обязан за счет собственных средств произвести ремонт Нежилого помещения, а в случае невыполнения данных обязательств, возместить **Субарендодателю** стоимость ремонта и других затрат, которые должен понести **Субарендодатель** для того, чтобы восстановить Нежилое помещение в первоначальное состояние (согласно смете, акту и т.д. **Субарендодателя**).
- 4.7.** При нарушении **Субарендатором** сроков оплаты, указанных в п.3.2. настоящего договора, **Субарендодатель** имеет право выставить **Субарендатору** штрафную неустойку в размере 0,3% от суммы арендной платы за каждый день просрочки платежей, а **Субарендатор** возмещает все убытки и расходы, понесенные **Субарендодателем** связанные с невыполнением

<p>Субарендодатель: _____</p> <p style="text-align: center;">М.П. _____</p>	<p>Субарендатор: _____</p> <p style="text-align: center;">М.П. _____</p>
---	--

**Субарендатором** своих обязательств. Оплата пени, убытков, расходов, понесенных **Субарендодателем**, возмещается **Субарендатором** в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от **Субарендодателя** претензии с расчетом суммы пени либо понесенных убытков/расходов.

**4.8.** В случае изменения юридического адреса, руководителя, платёжных и иных реквизитов, лиц, подписывающих доверенности, ответственных за прохождение инструктажа по безопасности труда и пожарной безопасности **Субарендатор** по договору извещает об этом письменно **Субарендодателя** в суточный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств, в противном случае **Субарендатор** несёт полную имущественную ответственность в размере прямого действительного ущерба, начиная с момента наступления соответствующих изменений.

**4.9.** При заключении договора на аренду Нежилого помещения **Субарендатор** обязан направить лицо, постоянно находящееся на территории арендуемого помещения, для прохождения вводного инструктажа по охране труда и пожарной безопасности в отдел охраны труда.

**4.10.** В случае использования **Субарендатором** сети «WebStream», подключенной к сетям **ООО Управляющая компания «НХК»** на основании договора № 95020917/IP-телефония от 12.02.2010г., заключенному между **ООО Управляющая компания «НХК»** с **ОАО «Сибирьтелеком»**, **Субарендатор** обязуется оплачивать данные услуги.

**4.11.** **Субарендодатель** не несет ответственности за качество предоставляемого интернета по сети «WebStream».

**4.12.** **Субарендодатель** не несет ответственности за информационную безопасность компьютеров **Субарендатора** подключенных к интернету.

**4.13.** **Субарендодатель** ежемесячно выставляет **Субарендатору** счет-фактуру на оказанные услуги сети «WebStream» не позднее 5-го числа месяца следующего за расчетным месяцем. Данную счет-фактуру **Субарендатор** оплачивает в течение 5-ти банковских дней с даты выписывания документа.

**4.14.** **Субарендатор** обязан указать приказом по организации ответственных лиц за пожарную безопасность (с предоставлением копии **Субарендодателю**) и приобрести за свой счет средства пожаротушения, оборудовать место для курения для своих сотрудников, согласованное с инженером **Субарендодателя** по пожарной безопасности, пройти обучение и аттестацию по пожарной безопасности в специализированном учебном центре с получением удостоверения.

**4.15.** **Субарендатор** обязан указать приказом по организации ответственных лиц за электрохозяйство арендуемого помещения (с предоставлением копии **Субарендодателю**), и соблюдать Правила Эксплуатации Электроустановок Потребителей (ПЭЭП).

**4.16.** При исполнении настоящего договора Стороны вправе направлять друг другу необходимые уведомления, письма посредством факсимильной связи или электронной почты, указанные в Разделе 9 настоящего Договора, позволяющие достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. При не уведомлении одной из сторон другой о смене факсимильной связи или электронной почты в течение суток с момента наступления соответствующих изменений, сторона, проинформировавшая другую по указанным в Разделе 9 данным, считается надлежаще исполнившей обязательства по уведомлению контрагента.

**4.17.** **Субарендатор** обязан предоставить **Субарендодателю** надлежащим образом заверенные учредительные документы по юридическому лицу (**Субарендатору**) в день подписания Договора. Документы считаются заверенными надлежащим образом, если на них присутствует: печать, подпись, расшифровка подписи, должность подписанта, дата заверения.

**4.18.** **Субарендодатель** имеет право доступа в Нежилом помещении в случаях возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, совместно с представителями **Субарендатора** или без таковых, а также с рабочими и другими лицами, ответственными за проведение работ по устранению аварий и их последствий либо по предотвращению подобных аварийных ситуаций. При этом **Субарендодатель** обязуется незамедлительно информировать **Субарендатора** о таком доступе в Нежилое помещение.

**4.19.** Открыть и войти в арендуемое Нежилое помещение по требованию органов власти, оформленного должным образом, при условии обязательного последующего уведомления **Субарендатора**.

**4.20.** **Субарендатор** обязан обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций в Нежилом помещении и его работоспособность в соответствии с его функциональным назначением. Соблюдать в Нежилом помещении требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожнадзора, Гражданской обороны, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Нежилого помещения, его экологическое и санитарное состояние.

**4.21.** **Субарендатор** не вправе:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

**4.22.** По окончании срока действия Договора либо досрочного его расторжения, **Субарендатор** имеет право изъять произведенные улучшения Нежилого помещения, которые могут быть отделены без ущерба для Нежилого помещения (отделимые улучшения). Все произведенные **Субарендатором** неотделимые улучшения передаются **Субарендодателю** без какой-либо компенсации.

## 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**5.1.** Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- по взаимному соглашению сторон.
- не менее чем через 1 (Один) месяц с момента письменного уведомления одной из сторон о своем намерении.

**5.2.** Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию **Субарендодателя**, после направления **Субарендатору** письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязанностей в указанные сроки в случаях, когда **Субарендатор**:

- используют Нежилое помещение с существенным нарушением условий договора или назначения Нежилого помещения, либо с неоднократными нарушениями условий договора;
- существенно ухудшает эксплуатационные качества Нежилого помещения;
- не вносит арендную плату при изменении ее размера в соответствии с пунктом **3.2., 3.4.** настоящего договора.
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа или более трех раз в течение действия настоящего договора, не вносит в срок арендную плату и прочие предусмотренные Договором платежи;

Субарендодатель:	Субарендатор:
_____ / _____ / _____	_____ / _____ / _____
М.П.	М.П.

– не производит в разумные сроки или по требованию **Субарендодателя** текущий ремонт Нежилого помещения, если это влечет ухудшение эксплуатационных качеств Нежилого помещения.

**5.3.** При прекращении действия настоящего Договора **Субарендатор** должен передать Нежилое помещение **Субарендодателю** с соблюдением правил, предусмотренных п.2.1. настоящего договора.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**6.1.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

**6.2.** Все споры и разногласия, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами.

**6.3.** В случае, когда споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Новосибирской области в соответствии с действующим законодательством.

**6.4.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме и приобретают юридическую силу только после их подписания сторонами в каждом отдельном случае.

**6.5.** Правила статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям Сторон по настоящему договору не применяются.

## 7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**7.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. (или фактической передачи арендуемого Нежилого помещения по акту) по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. (вкл.).

**7.2.** Настоящий договор может быть продлен, о чем стороны заключают письменное соглашение.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 - План расположения Нежилого помещения.

Приложение №2 – Форма приказа по ответственным лицам за пожарную безопасность и за электрохозяйство.

Акт приема передачи Нежилого помещения.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Субарендодатель:</b> ООО «_____» Адрес ИНН/КПП р/с № Банк к/с № БИК тел. E-mail:	<b>Субарендатор:</b> _____ Адрес ИНН/КПП р/с № Банк к/с № БИК тел. E-mail:
--	---

Субарендодатель:  _____ / _____ / М.П.	Субарендатор:  _____ / _____ / М.П.
---	--

**План расположения Нежилого помещения № \_\_\_\_ (по плану БТИ),  
расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 54/ \_\_\_\_**

Субарендодатель:	Субарендатор:
_____ / _____ /	_____ / _____ /
М.П.	М.П.

**Форма приказа**  
(составляется на фирменном бланке организации)

**ПРИКАЗ № \_\_\_\_\_**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
г. Новосибирск

*О назначении ответственных лиц за пожарную безопасность и за электрохозяйство арендуемых помещений в здании по адресу: г.Новосибирск, ул.Сибиряков-Гвардейцев д.54/\_\_\_.*

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Назначить ответственным за:
  - исправное состояние коммуникаций;
  - за пожарную безопасность;
  - за электрохозяйство
 арендуемых помещений № \_\_\_\_\_ (по плану БТИ) в здании по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 54/\_\_\_

(указать должность ответственного лица, Ф.И.О, название организации)

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

**Директор** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.

Субарендодатель:	Субарендатор:
_____ / _____ /	_____ / _____ /
М.П.	М.П.

АКТ

приема-передачи к договору субаренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

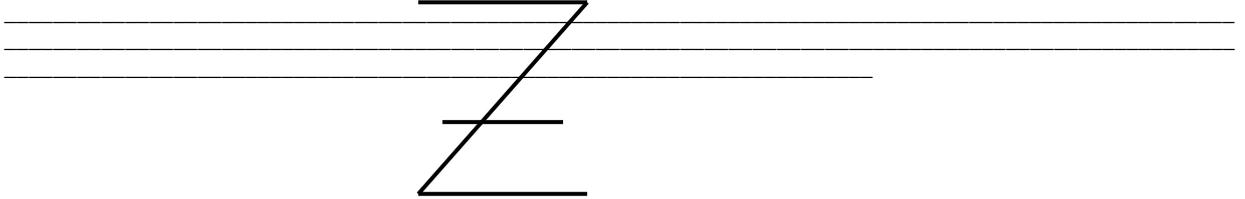
г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

ООО « \_\_\_\_\_ », именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», в лице представителя \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Субарендодатель** передает, а **Субарендатор** принимает во временное пользование нежилое помещение № \_\_\_\_\_ (по плану БТИ), общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 54/ \_\_\_\_\_ в следующем состоянии:

- 1. Стены – в исправном состоянии;
- 2. Потолок – в исправном состоянии;
- 3. Пол – в исправном состоянии;
- 4. Двери – в исправном состоянии;
- 5. Коммуникации - в исправном состоянии;
- 6. Окна - в исправном состоянии;
- 7. Комплект ключей от арендуемого нежилого помещения в количестве \_\_\_\_\_ шт.
- 8. \_\_\_\_\_



2. **Субарендатор** ознакомлен с состоянием нежилого помещения, его характеристиками, приведенными выше, и находит его соответствующим целям Договора субаренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. После подписания настоящего Акта **Субарендодатель** не принимает претензий **Субарендатора** по поводу технического состояния нежилого помещения.

3. Рамки ответственности **Субарендатора** за переданное ему в пользование помещение определяются Договором.

Субарендодатель:	Субарендатор:
_____ М.П. / _____ /	_____ М.П. / _____ /