

ДОГОВОР № 07\18
субаренды нежилого помещения

г.Арамиль

«01» января 2018г.

Индивидуальный предприниматель Кормышев Евгений Владимирович ОГРНИП 304667120200073, действующий на основании Свидетельства серии 66 № 003835121 от 20.07.2004 г., именуемый в дальнейшем «Арендатор» с одной стороны и **Негосударственное частное профессиональное образовательное учреждение «Учебный центр ПРОФЕССИЯ»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Бессоновой Светланы Павловны, действующей на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору в срочное возмездное пользование нежилые помещения №3, № 5, № 6, №7 по поэтажному плану, в здании контрольно-технического пункта, литер № 7, расположенные по адресу: Россия, Свердловская область, город Арамиль, улица Гарнизон, д.9, площадью **22,8 м.кв., 35,3 м.кв., 34,3 м.кв., 32,6 м.кв.** определенные в Приложении № 1 (план схема расположения арендуемых площадей), являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора, а Субарендатор обязуется принять вышеуказанное помещение в возмездное пользование на условиях настоящего договора. Передача помещения в пользование Субарендатора подтверждается Актом приема – передачи. (Приложение №2).

Стороны согласовали назначение использования помещения в соответствии с основным видом деятельности Субарендатора.

1.2. Арендатор владеет и пользуется указанными в настоящем договоре нежилыми помещениями в соответствии с договором аренды № 51/18 от 01 января 2018 г. заключенным с собственником данных объектов недвижимости.

Собственник владеет, пользуется и распоряжается помещениями на основании свидетельств о государственной регистрации права – 66АБ 287210 от 13 февраля 2004 г о чем в ЕГРП произведена запись регистрации № 66-01/01-39/2004-33 .

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Субарендатором условий настоящего договора, для чего уполномоченные лица Арендатора вправе потребовать у Субарендатора необходимые документы и иметь доступ в занимаемые им помещения.

2.1.2. В случае нарушения условий настоящего договора, либо использования помещений не по назначению, в одностороннем порядке требовать досрочного расторжения договора с Субарендатором и возмещения причиненных убытков.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. В течение одного дня с момента заключения настоящего договора, передать помещения Субарендатору в исправном состоянии, позволяющем их нормальную эксплуатацию .

2.2.2. Обеспечивать работникам, посетителям, автотранспорту Субарендатора доступ на территорию объекта и в арендуемые помещения.

2.2.3. По согласованию с Арендодателем производить за свой счет и собственными силами капитальный ремонт арендуемых помещений.

2.2.4. В случае возникновения по вине Арендатора поломок, неисправностей коммунальных сетей и систем в арендуемых помещениях, Арендатор немедленно принимает меры по их устранению. Арендатор не несет ответственности, если поломка, авария произошла по вине снабжающей организации.

2.2.5. Незамедлительно извещать Субарендатора об изменениях платежных реквизитов и других обстоятельств по настоящему договору.

2.3. Субарендатор имеет следующие права и принимает на себя обязательства:

2.3.1. Использовать помещения исключительно по их прямому назначению и в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3.2. Нести ответственность за сохранность арендуемых помещений.

2.3.3. Содержать находящиеся в помещении системы отопления, водоснабжения, электричества и др. в полной исправности.

2.3.4. Содержать арендуемые помещения в надлежащем противопожарном, техническом, санитарном состоянии и нести все расходы, связанные с этим.

2.3.5. Иметь в арендуемом помещении противопожарное оборудование согласно требованиям пожарной охраны. (Провести с работниками своего предприятия инструктаж по его использованию).

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и арендуемого им помещения.

2.3.7. Своими силами и за свой счет производить уборку арендуемых помещений, а также очистку мест общего пользования и прилегающей к арендуемым помещениям территории от бытового, производственного и строительного мусора.

2.3.8. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб арендуемым помещениям, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения помещений.

2.3.9. Производить текущий ремонт арендуемых помещений своими силами и за свой счет.

2.3.10. Не производить скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, без письменного разрешения Арендатора.

В случае обнаружения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет Субарендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.3.11. Субарендатор не вправе сдавать арендуемые помещения третьим лицам в аренду.

2.3.12. В установленные настоящим договором сроки вносить арендную плату согласно предъявленного Арендатором счета.

2.3.13. В случае досрочного расторжения договора или истечения срока его действия в течение трех календарных дней передать Арендатору по акту приема-передачи все арендуемые помещения в том состоянии, в котором Арендатор их получил и со всем находящимся в них имуществом Арендодателя, а также со всеми произведенными неотделимыми улучшениями.

Арендуемые помещения считаются фактически переданными с момента подписания акта приема-передачи.

2.3.14. Если, в результате действий Субарендатора (умышленных, неосторожных и др.) или непринятия им своевременных и необходимых мер, арендуемое помещение окажется в аварийном или непригодном для использования состоянии, то Субарендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендатору, в полном объеме и в установленном законом порядке. В случае повреждения (уничтожения) переданного Субарендатору имущества, последний возмещает ущерб исходя из рыночных цен на день возмещения ущерба.

2.3.15. В случае изменения банковских, почтовых и иных реквизитов незамедлительно известить об этом Арендатора в письменном виде.

2.3.16. Не передавать свои арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственные кооперативы без письменного согласия Арендатора.

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

2.3.18. Субарендатор несет бремя расходов по охране арендуемых объектов.

2.3.19. Установленные Субарендатором для обеспечения своей деятельности приборы, приспособления и оборудование, а также их системы, мебель и рекламные материалы являются собственностью Субарендатора и демонтируются им при выезде из помещения.

2.3.20. В течение месяца после подписания настоящего договора и приема от Арендатора арендуемого помещения установить при входе в него информационную табличку, содержащую наименование своего предприятия, юридический адрес и иную необходимую информацию.

2.3.21. Субарендатор несет ответственность за эксплуатацию электроустановок в арендуемых помещениях.

2.3.22. По требованию Арендатора Субарендатор предоставляет действующие лицензии (аттестат) на право торговли, свидетельство о внесении в Единый гос.реестр, учредительные и уставные документы, а также иную необходимую информацию.

2.3.23. Субарендатор обязуется самостоятельно вносить платежи в федеральный бюджет за загрязнение окружающей природной среды, в том числе за размещение отходов.

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы на момент заключения договора составляет _____ в месяц, НДС не предусмотрен.

Услуги по использованию объектов хозяйственно-бытового и санитарно-гигиенического назначения, теплоснабжению, электроснабжению и охрана объекта включаются в арендную плату.

3.2. Арендные платежи производятся Субарендатором не позднее пятого числа текущего месяца. Оплата производится в соответствии со счетом Арендатора, выставленного не позднее 1 числа текущего месяца.

Оплата вносится ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендатора суммы, установленной договором, либо дополнительным соглашением к нему. Датой оплаты Субарендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.3. При увеличении государственными и иными компетентными органами налога на землю, тарифов на теплоснабжение, энергоснабжение, коммунальных платежей, а также возникновении других факторов, влияющих на формирование арендной платы, арендная плата пересматривается Арендатором в одностороннем порядке.

3.4. При увеличении (уменьшении) занимаемых Субарендатором площадей, сумма арендной платы корректируется и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.5. Стоимость неотделимых улучшений капитального характера, произведенных Субарендатором в арендуемом помещении с нарушением действующего законодательства, возмещению не подлежит.

3.6. По письменному согласованию между сторонами оплата за аренду может быть произведена иными, не противоречащими законодательству способами.

3.7. При расторжении настоящего договора арендная плата производится по день подписания акта приема передачи помещения из расчета арендной платы, предусмотренной договором, либо дополнительным соглашением к нему.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае предъявления контролирующими органами штрафных санкций по вине Субарендатора, последний оплачивает их на основании предъявленных счетов в 10-ти дневный срок. Убытки, возникшие в связи с этим у Арендатора, Субарендатор возмещает в полном объеме.

4.2. За несвоевременную передачу помещений Субарендатору, Арендатор уплачивает пени в размере дневной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательства.

4.3. Арендатор не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые им были оговорены при заключении договора и были заранее известны Субарендатору.

4.4. Субарендатор несет ответственность за ущерб, причиненный вследствие нарушения или невыполнения им правил техники безопасности, пожарной безопасности, за ненадлежащее содержание арендуемого помещения.

4.5. В случае несоблюдения Субарендатором условий и правил приема - передачи арендуемого помещения под охрану (по окончании рабочего дня и перед началом рабочего дня) Арендатор не несет ответственности за ущерб, причиненный вследствие этого Субарендатору.

V. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны устанавливают претензионный порядок рассмотрения споров. Срок рассмотрения претензии 10 дней с момента ее получения.

5.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, стороны обращаются в Арбитражный суд Свердловской области.

VI. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Досрочное прекращение договора допускается по обоюдному соглашению сторон, либо в случаях, предусмотренных в настоящем разделе.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендатора:

6.2.1. При использовании Субарендатором арендуемого помещения не по назначению.

6.2.2. Если Субарендатор существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

6.2.3. В случае длительной (более одного месяца с момента предъявления счета на оплату) задержки внесения арендной платы, либо внесения арендной платы не в полном объеме.

6.2.4. В случае существенных нарушений условий настоящего договора.

6.3. Арендатор имеет право требовать досрочного расторжения договора только после направления Субарендатору письменного предупреждения о необходимости исполнить нарушенное обязательство в установленные Арендатором сроки.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке:

6.4.1. В случае резкого ухудшения технического состояния здания, в котором находится арендуемое помещение.

6.4.2. В случае необходимости капитального ремонта или перепланировки помещения, использования для производственных нужд Арендатора.

6.4.3. Расторжение договора в указанных случаях происходит после письменного извещения Субарендатора за 30 дней.

6.5. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Субарендатора:

6.5.1. Если Арендатор в установленные договором сроки не предоставляет помещение в пользование.

6.5.2. Если переданное Субарендатору помещение содержит существенные недостатки, которые не были оговорены при передаче помещения по акту приема-передачи и не были заранее известны Субарендатору.

6.5.3. Если арендуемое имущество невозможно использовать из-за непригодности, вызванной обстоятельствами непреодолимой силы.

6.5.4. В случае досрочного расторжения договора, либо отказа Субарендатора от продления срока действия настоящего договора, Субарендатор письменно уведомляет Арендатора об этом за 30 дней.

6.6. В случае расторжения договора арендуемое помещение должно быть передано Арендатору по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа. Все неотделимые улучшения, произведенные Субарендатором, демонтируются силами Субарендатора без ущерба для помещения. Помещение при его передаче должно быть готово к дальнейшему использованию.

VII. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К ДОГОВОРУ

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями обеих сторон.

7.2. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

VIII. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Обстоятельством, освобождающим стороны от ответственности за неисполнение своих обязательств либо причинение убытков является воздействие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся стихийные бедствия, природные явления: землетрясение, пожары, наводнения и т.п.; обстоятельства общественной жизни: военные действия, террористические акты, эпидемии, забастовки, аварии и т.п.; запретительные меры государственных органов: объявление карантина, эмбарго, а также другие обстоятельства, находящиеся вне контроля сторон.

8.2. Неисполнение третьими лицами своих обязательств перед Субарендатором, если это влияет на исполнение настоящего договора, не является форс-мажорным обстоятельством.

IX. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Сдача помещений в аренду не влечет перехода прав собственности на них.

9.2. Произведенные Субарендатором отдельные улучшения, не ухудшающие техническое состояние арендованного помещения, являются его собственностью.

9.3. Обязательство Арендатора по передаче помещения считается выполненным после подписания сторонами акта приема-передачи и фактического предоставления Субарендатору помещения в пользование.

9.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность условий настоящего договора, касающиеся его участников, расценок, а также другой коммерческой информации.

9.6. Изменения к настоящему договору, касающиеся арендной платы, либо иных его условий оформляются дополнительным соглашением, подписанным уполномоченными представителями обеих сторон.

9.7. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу об изменениях в наименовании, организационно-правовой форме предприятия, банковских и иных реквизитов.

X. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 01 января 2018 года по 30 ноября 2018 года.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному у каждой из сторон.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

1. Акт приема-передачи помещения (Приложение № 2).
2. Ксерокопии планов зданий (сооружений) с указанием арендуемых помещений (Приложение № 1)

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

ИП Кормышев Евгений Владимирович

Зарегистрирован 620034, г. Екатеринбург, ул. Бебеля 132-201

расчетный счет 40802810350090000846 Филиал «Уральский» ЗАО «Банк Интеза» в г. Екатеринбурге,

корресп. счет 3010181000000000909, ИНН 667109898534, БИК 046577909, ОГРНИП 304667120200073

ОКПО 0068420048, ОКВЭД 70.31.1., телефон (343) 352-00-52

Субарендатор:

Негосударственное частное профессиональное образовательное учреждение «Учебный центр ПРОФЕССИЯ»

Адрес: 624000 г. Арамиль ул. Гарнизон, д.9.

р/с 40703810516540000458 в ПАО «Сбербанк России» Свердловское отделение № 7003

к/с 30101810500000000674 ОГРН 1116600004861

ИНН 6652999153, КПП 668501001, БИК 046577674, ОКПО 37927878 ОКВЭД 80.41.1

Телефон/факс 8922-143-94-97



Е.В.Кормышев



С.П. Бессонова