

Договор субаренды нежилых помещений № 1

г. Краснодар

«03» августа 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Электромонтаж» (ООО «Электромонтаж»), далее именуемое «Субарендодатель», в лице Директора Нешко Галины Дмитриевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация «Кубанский институт профессионального образования» (АНПОО «Кубанский ИПО»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Шутова Олега Леонтьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор субаренды нежилых помещений о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Субарендодатель обязуется передать, а Субарендатор принять во временное пользование за плату нежилые помещения (перечень помещений указан в Приложении № 1 к настоящему договору), расположенные на 1,2,3,4 этажах здания по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Новокузачная, д. 67 (далее «Объект субаренды»).

1.2. Общая площадь Объекта субаренды составляет 1 719,4 квадратных метров.

1.3. Право на сдачу в субаренду Объекта субаренды, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, предоставлено Субарендодателю собственниками имущества (Объекта аренды) в соответствии с договором аренды нежилых помещений от «03» декабря 2013г., прошедшим государственную регистрацию.

1.4. Объект аренды принадлежит собственникам на праве собственности, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности: серия 23-АЕ №205766 от 02.12.2008г., серия 23-АЕ №205765 от 02.12.2008г., и серия 23-АЕ №205764 от 02.12.2008г.

1.4.1. Копии указанных в пункте 1.4 настоящего Договора свидетельств о государственной регистрации права собственности прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

1.5. Одновременно с передачей права владения и пользования Объектом субаренды передается право пользования той частью земельного участка, которая необходима для использования Объекта субаренды и определяемой пропорционально субарендуемой площади, а также все оборудование и системы, находящиеся в Объекте аренды: система контроля доступа и видеонаблюдения, вентиляции, отопления, кондиционирования воздуха (сплит-системы), рабочего и аварийного электроосвещения, оповещения при пожаре, разводка под локальную компьютерную сеть, разводка под телефонизацию, включая местную телефонную станцию, электророзетки, выключатели, оборудование санузлов (далее – «Оборудование»). Перечень Оборудования указан в Приложении 1 к настоящему договору.

1.6. Передаваемый в соответствии с настоящим Договором во временное пользование Объект субаренды будет использоваться Субарендатором в целях организации уставной деятельности.

1.7. Объект субаренды передается Субарендатору путем подписания сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи, который является подтверждением фактической передачи Объекта субаренды.

1.8. Акт приема-передачи Объекта субаренды прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Субарендодатель Нешко Г.Д. Нешко

Субарендатор Шутов О.Л. Шутов

2. Сроки по договору

- 2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до «01» апреля 2030 года включительно.
- 2.2. Окончание срока действия настоящего Договора либо досрочное его расторжение в соответствии с настоящим Договором, либо действующим законодательством Российской Федерации не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий настоящего договора.
- 2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять взятые на себя, в соответствии с условиями настоящего договора, обязательства.

3.1.2. В случае изменения организационно-правовой формы, юридического и/или фактического адреса, банковских реквизитов Сторон, Сторона, в отношении которой должны произойти указанные изменения, уведомляет другую Сторону за 5 (пять) календарных дней до наступления изменений.

3.2. Субарендодатель обязан:

3.2.1. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта субаренды, передать Субарендатору Объект субаренды, указанный в п. 1.1 настоящего договора.

3.2.2. Не чинить препятствий Субарендатору в правомерном использовании Объекта субаренды.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме производить оплату за коммунальные услуги Объекта субаренды (энерго-, водо-, газо – и теплоснабжение).

3.2.4. Предоставлять для изучения Субарендатору документацию, относящуюся к титулу Здания и свидетельствующую о правах Субарендодателя на Объект аренды.

3.2.5. При истечении срока действия или расторжении настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней принять Объект субаренды по Акту приема-передачи.

3.2.6. Ежемесячно, направлять в адрес Субарендатора финансовые документы, необходимые для внесения арендной платы:

- по фиксированной части - до 5 (пятого) числа каждого месяца
- по переменной части - до 17 (семнадцатого) числа каждого месяца

3.2.7. Содержать приборы учета в исправном техническом состоянии.

3.3. Субарендодатель вправе:

3.3.1. Требовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором настоящего Договора.

3.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случае и на условиях, предусмотренных пунктами 6.2., 6.3. настоящего Договора.

3.4. Субарендатор обязан:

3.4.1. Принять Объект субаренды, указанный в п. 1.1 настоящего Договора по Акту приема-передачи.

3.4.2. При прекращении или расторжении настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней передать Субарендодателю по Акту приема-передачи Объект субаренды в том состоянии, в котором он его получил.

3.4.3. Использовать Объект субаренды исключительно по назначению, указанному в п. 1.6. настоящего Договора. Субарендатор несет полную материальную ответственность перед контролирующими организациями за соблюдение им санитарных норм, правил технической и противопожарной безопасности. Субарендатор обязуется следовать «Правилам противопожарного режима в Российской Федерации», установленным Постановлением

Субарендодатель Нешко Г.Д.Нешко

Субарендатор Шутов О.Л.Шутов

Правительства РФ от 25.04.2012 №390.

3.4.4. Обеспечить неукоснительное соблюдение лицами, имеющими доступ на территорию Субарендатора, внутриобъектного режима, требований по охране труда и обеспечению безопасности труда, противопожарной безопасности (в том числе курение, только в специально отведенных и оборудованных Субарендодателем местах), электротехнической безопасности, содержание в порядке, чистоте и бережном отношении к принятому имуществу, бытовым санитарным помещениям, территории и местам общего пользования.

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий на объекте субаренды, о которых стало известно Субарендатору, немедленно уведомить Субарендодателя и аварийные службы о наступлении указанных событий, а также принять меры по ограничению размеров возможного ущерба.

3.4.5. Производить оплату по договору в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.4.6. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Объекта субаренды.

3.4.7. Содержать Объект субаренды и его оборудование в технической исправности и надлежащем санитарном состоянии. Осуществлять своевременную уборку помещений и санитарных комнат.

Содержать в исправном состоянии и производить за свой счет техническое обслуживание и ремонт сетей водопровода, канализации, освещения, кондиционирования и других инженерных сетей, и входящего в их состав оборудования, используемых в связи с эксплуатацией объекта субаренды.

3.4.8. В срок не позднее 6 (шести) месяцев до момента освобождения Объекта субаренды, как в связи с окончанием срока действия договора, так и в иных случаях, в соответствии с настоящим договором или действующим законодательством РФ, уведомить об этом Субарендодателя, в соответствии с п.6.4 настоящего Договора.

3.4.9. При досрочном расторжении настоящего Договора, а также в случае окончания установленного срока его действия, своими силами и за свой счет привести Объект субаренды в то состояние, в котором он его получил от Субарендодателя.

3.4.10. Обеспечивать охрану помещений и контроль доступа в здание в рабочее и нерабочее время.

3.4.11. Оборудовать и согласовать с арендатором места сбора и временного хранения образующихся в процессе эксплуатации объекта субаренды отходов, заключить договор на вывоз мусора с соответствующей организацией.

3.5. Субарендатор вправе:

3.5.1. Заключить договор субаренды на новый срок, на преимущественных условиях.

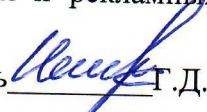
3.5.2. Производить неотделимые улучшения Объекта субаренды с письменного согласования с Субарендодателем. При этом Субарендодатель вправе отказать Субарендатору в компенсации понесенных им затрат в случае, если неотделимые улучшения были произведены им для удовлетворения собственных нужд и не были полезны Субарендодателю. О данных обстоятельствах Субарендодатель уведомляет Субарендатора письменно одновременно с выдачей разрешения на производство данных неотделимых улучшений.

Произведенные Субарендатором неотделимые улучшения Объекта субаренды являются собственностью Субарендодателя.

3.5.3. Плоды, продукция и доходы, полученные Субарендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью.

3.5.4. Согласовать с Субарендодателем порядок парковки автомобилей сотрудников субарендатора на территории прилегающей к объекту субаренды.

3.5.5. По предварительному согласованию с Субарендодателем осуществлять размещение информационных и рекламных вывесок на входе в здание, в холле и на этажах объекта

Субарендодатель  Г.Д.Нешко

Субарендатор  О.Л.Шутов

субаренды за свой счет и согласия органов государственной власти (органов местного самоуправления), в случае если такое согласие необходимо в соответствии с действующими правилами установленными органами исполнительной власти г. Краснодара, а так же в соответствии с действующим законодательством РФ о рекламе.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Размер месячной арендной платы за предоставление во временное владение и пользование Объекта субаренды определяется двумя составляющими:

- фиксированной частью арендной платы, определенной в размере 800 002,43 (восемьсот тысяч два рубля 43 копеек) из расчета 465,28 (четыреста шестьдесят пять рублей 28 копеек) за квадратный метр. НДС не предусмотрен;
- переменной частью арендной платы, определяемой в размере фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Субарендодателя на уплату коммунальных услуг, услуг по электроснабжению, водоснабжению, газоснабжению. НДС не предусмотрен.

4.2. Субарендатор до 5-го числа каждого месяца уплачивает Субарендодателю фиксированную часть арендной платы за текущий месяц в размере 800 002,43 (восемьсот тысяч два рубля 43 копеек) и до 20-го числа каждого месяца - переменную часть арендной платы за предыдущий месяц в размере фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Субарендодателя. НДС не предусмотрен.

4.3. На период переезда и обустройства Субарендатора на территории Объекта субаренды устанавливается следующий порядок внесения арендной платы:

- в период с даты подписания настоящего Договора и до 31 августа 2020 года включительно Субарендатор освобождается от уплаты фиксированная часть арендной платы;
- в период с 01 сентября 2020 года и вплоть до окончания срока аренды фиксированная часть арендной платы вносится в полном объеме, предусмотренном п.4.1 настоящего Договора.
- обязанность по внесению переменной части арендной платы возникает у Субарендатора с даты подписания настоящего Договора.

4.4. В качестве гарантии соблюдения Субарендатором установленных в п.2.1. настоящего Договора сроков субаренды, а так же в качестве обеспечения соблюдения Субарендатором обязанностей, предусмотренных п.3.4.6. и п.3.4.9. настоящего договора, Субарендатор в течение 5-ти (Пяти) календарных дней вносит на расчетный счет Субарендодателя обеспечительный платеж в размере 2-х фиксированных частей арендной платы, что составляет 1 600 004,86 (Один миллион шестьсот тысяч четыре рубля 86 копеек).

В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 6.4., 6.2., в период первых пяти месяцев срока его действия, обеспечительный платеж в полном объеме признается штрафной неустойкой и возврату Субарендатору не подлежит.

Если по истечении первых пяти месяцев аренды Договор не будет расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 6.4., 6.2., ½ обеспечительного платежа засчитывается в счет погашения фиксированной части арендной платы за сентябрь 2020 года.

В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 6.4., 6.2., в период с шестого месяца срока действия Договора и вплоть до окончания срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, оставшаяся ½ часть обеспечительного платежа признается штрафной неустойкой и возврату Субарендатору не подлежит.

Если Договор аренды не будет расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 6.4., 6.2., до даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора, оставшаяся ½ часть обеспечительного платежа подлежит возврату Субарендатору в конце срока действия договора.

4.5. По истечении 17 (семнадцати) календарных месяцев, считая с даты подписания Акта приема-передачи Объекта субаренды, и по истечении каждого последующих 12 (двенадцати)

Субарендодатель  Г.Д.Нешко

Субарендатор  О.Л.Шутов

календарных месяцев, размер арендной платы по настоящему Договору, подлежит изменению на размер коэффициента инфляции каждого предшествующего года (согласно требованиям, установленным соответствующим государственным нормативным актом).

Каждое изменение размера арендной платы оформляется подписанием соглашения к настоящему Договору.

4.6. Субарендодатель за свой счет самостоятельно несет расходы по содержанию земельного участка, необходимого для использования Объекта субаренды.

4.7. Обязанность Субарендатора по оплате арендной платы считается исполненной в день зачисления денежных средств на счет Субарендодателя.

4.8. Субарендатор вправе уплатить арендную плату вперед за любую часть срока действия настоящего Договора.

4.9. Все финансовые документы по настоящему Договору оформляются в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Расчеты по указанным документам производятся Субарендатором на основании счетов на оплату.

4.10. Оплата по настоящему Договору производится по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. Сторона, не проявившая должную осмотрительность и не своевременно уведомившая другую Сторону об изменении реквизитов, несет риск наступления неблагоприятных последствий и теряет право требования штрафных санкций за ненадлежащее исполнение другой Стороной обязательств по оплате.

4.11. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора несет Субарендодатель. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 6.4., 6.2., расходы по государственной регистрации Соглашения о его расторжении несет Субарендатор.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору ущерб другой Стороне, обязана полностью возместить другой Стороне причиненные убытки.

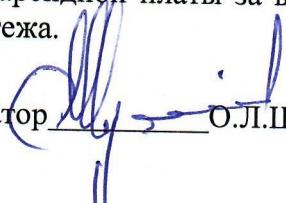
5.3. В случае, если Объект субаренды и входящие в его состав инженерные сети в результате действий Субарендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или подвергнется частичному, или полному разрушению, то Субарендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств или возмещает Субарендодателю нанесенный ущерб в полном объеме в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

5.4. В случае задержки платежей Субарендатором против срока, указанного в настоящем Договоре, Субарендодатель вправе потребовать от Субарендатора выплату неустойки на сумму задержанного платежа в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства.

5.5. Уклонение одной из Сторон от подписания Акта приема-передачи Объекта субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, рассматривается как отказ соответственно Субарендодателя от исполнения обязанности по передаче Объекта субаренды, а Субарендатора от принятия.

5.6. Если Субарендатор не возвратил Объект субаренды, либо возвратил его несвоевременно, Субарендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, пропорционально сумме ежемесячного арендного платежа.

Субарендодатель  Г.Д.Нешко

Субарендатор  О.Л.Шутов

5.7. В случае правомерного взыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Субарендодателя за нарушения, допущенные Субарендатором в процессе осуществления им своей деятельности, Субарендатор обязан возместить все понесенные Субарендодателем расходы, а при необходимости своими силами и за свой счет опротестовать правомерность взыскания.

6. Изменение условий и расторжение договора

6.1. Изменения настоящего Договора возможны исключительно в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Субарендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор при условии надлежащего уведомления Субарендатора за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора в случаях:

6.2.1. Субарендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора.

6.2.2. Субарендатор существенно ухудшает состояние Помещения.

6.2.3. Субарендатор более двух раз нарушил сроки перечисления арендной платы, установленные Договором.

6.3. При желании Субарендодателя расторгнуть настоящий Договор по основаниям, не предусмотренным п. 6.2 настоящего договора, Субарендодатель в письменной форме уведомляет Субарендатора за девять месяцев до окончания учебного года, которым признается период – с 1 сентября до 30 июня каждого календарного года. Письменное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее 1 января года прекращения аренды по адресу, указанному в разделе 10 Договора.

6.4. Субарендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор, при условии надлежащего уведомления Субарендодателя за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

6.5. В соответствии с пунктом 1 статьи 617 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора. В случае такого перехода оформляется дополнительное соглашение к Договору, включающее условия об изменении сведений Арендодателя, без изменения предмета и содержания условий Договора.

7. Действие обстоятельств непреодолимой силы (ФОРС-МАЖОР)

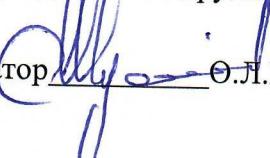
7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, стихийные бедствия (пожары, наводнения, землетрясения и т.п.), а также принятие органами государственной власти (в том числе органами местного самоуправления) актов, делающих невозможным надлежащее исполнение Договора.

7.2. Свидетельство, выданное Краснодарской торгово-промышленной палатой, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.3. Сторона, не исполняющая обязательств по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 2 (двух) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут (отказ от исполнения обязательства) любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

Субарендодатель  Т.Д.Нешко

Субарендатор  О.Л.Шутов

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. При не урегулировании возникших разногласий спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Краснодарского края. Соблюдение досудебного претензионного порядка Стороны признают строго обязательным. Претензия направляется соответствующей Стороне в письменной форме и должна быть рассмотрена в течение пяти календарных дней.

9. Прочие условия

9.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1: «Перечень имущества, передаваемого в субаренду».
- Приложение №2: «Акт приема-передачи недвижимого имущества в субаренду».
- нотариально удостоверенная копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АЕ №205766 от 02.12.2008г.;
- нотариально удостоверенная копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АЕ №205765 от 02.12.2008г.;
- нотариально удостоверенная копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АЕ №205764 от 02.12.2008г.

9.3. Настоящий Договор может быть подписан сторонами при наличии письменного согласия арендодателя по настоящему договору субаренды.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр находится у Субарендодателя, второй экземпляр находится у Субарендатора, третий экземпляр передается уполномоченному государственному органу, осуществляющему государственную регистрацию.

10. Реквизиты Сторон

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Электромонтаж»
350015 г.Краснодар, ул.Новокузнецкая,67
ИИН 2310003990, КПП 231001001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810730000001395 в Краснодарском отделении №8619 г.Краснодара,
к/с 3010181010000000602, БИК 040349602

СУБАРЕНДАТОР:

**Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация
«Кубанский институт профессионального образования» (АНПОО «Кубанский ИПО»)**
350042, г. Краснодар, ул. Садовая, 218
ИИН 2309060619 КПП 231001001

Банковские реквизиты:

р/с 40703810730000001734 в Краснодарском отделении №8619 г. Краснодара,
к/с 3010181010000000602, БИК 040349602

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ

Директор

Г.Д. Нешко

Субарендодатель

Г.Д.Нешко



СУБАРЕНДАТОР:

Директор

О.Л.Шутов

Субарендатор

О.Л.Шутов

