

Договор субаренды недвижимого имущества №

Московская область
г.Троицк

«___» _____ 2009г.

ООО «Русские Технопарки», в лице Генерального директора Титовой Марии Юрьевны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Субарендатор» заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1 Арендодатель сдает Субарендатору в субаренду недвижимое имущество (далее имущество), находящееся по адресу: **Московская область, г.Троицк, Сиреневый б-р, д. 1, комната № _____**, площадью _____ кв.м, с пропорциональной частью помещений общего пользования.

Общая площадь _____ кв.м.

Указанное имущество принадлежит Арендодателю на праве аренды по договору с Комитетом по управлению имуществом г. Троицка от 20.11.2007г. №755/2-02 и предоставлено для управления деятельностью муниципального бизнес-инкубатора в соответствии с Порядком управления деятельностью бизнес-инкубатора на территории г.Троицка Московской области, утвержденным Решением Совета депутатов г.Троицка №349/57 от 03.05.2007г .

1.2 Срок субаренды устанавливается с _____ 2009г. по _____ 2009г.

1.3. Имущество передается Субарендатору в субаренду на основании Порядком управления деятельностью бизнес-инкубатора на территории г.Троицка Московской области, утвержденным Решением Совета депутатов г.Троицка №349/57 от 03.05.2007г. по следующему целевому назначению: **Офис**.

1.4. Имущество передается Субарендатору в состоянии, соответствующем условиям договора субаренды и позволяющем полностью использовать арендуемое имущество по назначению. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в субаренду имущества, которые были им, оговорены при заключении договора субаренды или были заранее известны Субарендатору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать в течение 5 дней с момента заключения договора субаренды соответствующее имущество Субарендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. Арендодатель имеет право осмотра недвижимого имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, давать предписания в случае не соблюдения условий.

2.2. Субарендатор обязан:

2.2.1. Оплачивать использование арендуемого имущества в соответствии с п.3.1. настоящего договора.

2.2.2. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.3 договора.

2.2.3. Поддерживать надлежащий порядок в арендуемом имуществе и прилегающих местах общего пользования, соблюдать предусмотренные технические, противопожарные, санитарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями.

2.2.4. Производить за свой счет, текущий ремонт арендуемого имущества.

2.2.5. Содержать имущество в полной исправности до сдачи его Арендодателю по акту после окончания срока действия договора или его досрочного расторжения.

2.2.6. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, представителям органов, контролирующим соблюдение требований по п.2.2.2, возможность контроля за выполнением условий договора (допуск в помещение, осмотр, представление документации и т.д.), возможность проведения работ, носящих аварийный характер, работниками специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб.

2.2.7. Известить Арендодателя не позднее, чем за 20 дней о предстоящем освобождении имущества и сдать его по акту в исправном состоянии, предварительно выполнив текущий ремонт арендуемого имущества, либо возместить Арендодателю стоимость ремонта на основании совместного акта оценки ремонта (сметы).

2.2.8. Обеспечивать сохранность арендуемого имущества и за счет своих средств, возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи принятого в субаренду имущества.

2.2.9. Не использовать право субаренды в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других предприятий.

2.2.10. Самостоятельно и за свой счёт производить в разумные сроки восстановительный ремонт в Помещении в случае причинения ему ущерба пожаром и/или аварией, происшедших по вине Субарендатора или третьих лиц - посетителей Субарендатора. В период проведения указанного ремонта Субарендатор не освобождается от уплаты арендной платы.

2.2.11. Не производить в Помещении без предварительного письменного согласования с АРЕНДОДАТЕЛЕМ каких-либо работ по перепланировке (переоборудованию) Помещения

2.12. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих банковских реквизитов, лицах, имеющих право подписи данного договора.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендную плату за пользование имуществом Субарендатор уплачивает ежемесячно не позднее до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании расчета (Приложение №1).

Субарендатор компенсирует Арендодателю аренду земли, пропорционально занимаемой площади, согласно Приложению №1.

Субарендатор также оплачивает в порядке компенсации Арендодателю коммунальные платежи согласно расчету Арендодателя.

3.2. В случае неуплаты Субарендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляется пени по 0,04% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.3. Арендная плата за имущество в течение срока действия договора изменяется в соответствии с действующим в городе «Порядком управления деятельностью бизнес-инкубатора на территории г.Троицка Московской области», утвержденным Решением Совета депутатов г.Троицка №349/57 от 03.05.2007г, а также при изменении размера базовой ставки арендной платы 1 кв.м.

3.4. При изменении базовых ставок арендной платы Арендодатель извещает об этом Субарендатора. До получения извещения Субарендатор уплачивает арендную плату в размере и сроки, установленные договором. После получения извещения Субарендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы с момента вступления в законную силу решения Совета Депутатов г.Троицка.

3.5. За не выполнение, какого-либо обязательства, предусмотренного настоящим договором, виновная сторона выплачивает неустойку в размере 5% суммы годовой арендной платы.

3.6. Оплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств по договору.

4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Арендодатель имеет право расторгнуть договор субаренды в одностороннем порядке, уведомив Субарендатора в срок не менее 1 месяца в случае, если:

- Субарендатор использует помещение не по назначению;
- Субарендатор осуществляет задержку оплаты по настоящему договору на срок более 2 недель;
- Субарендатор не исполняет правила внутреннего распорядка бизнес-инкубатора.

Договор также может быть расторгнут по инициативе субарендатора в порядке, определенном договором между Арендодателем и Субарендатором.

4.2. По истечении срока действия договора, в случае письменного уведомления Арендодателя, Субарендатор обязан освободить помещение в течение 7 дней со дня окончания срока договора.

4.3. Если освобождение помещений Субарендатором в сроки и в порядке указанном п.4.1.- п.4.2. настоящего договора не происходит - то Субарендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 20% от суммы годовой платы по договору и пени в размере 10% от суммы годовой платы по договору за каждый просроченный день.

4.4. Расторжение договора оформляется соглашением о расторжении. Передача недвижимого имущества осуществляется по акту приема-передачи. При перезаключении договора на новый срок акт приема-передачи от субарендатора к Арендодателю не оформляется.

4.5 По истечении срока действия настоящего Договора, срок его действия будет продлеваться на каждый последующий трехмесячный период до тех пор, пока любая из сторон заблаговременно (но не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до окончания текущего срока) в письменной форме не уведомит другую сторону об отказе в его последующем продлении. Сроки продления суммарно не могут превышать три года, с момента заключения настоящего Договора.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор субаренды заключен в 2-х экземплярах, которые по одному хранятся у сторон.

5.2. Все уведомления, изменения, направляемые к договору должны составляться в письменной форме.

5.3. Споры, возникающие между сторонами по договору, разрешаются протоколом разногласий или путем обращения в Наблюдательный совет по бизнес-инкубатору.

5.4. Договор вступает в силу с момента подписания.

6. ФОРС - МАЖОР

6.1. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как: война, стихийные бедствия и т.п., исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору переносятся до окончания срока действия указанных обстоятельств. В данном случае, за ущерб и убытки, причиненные вследствие действия форс-мажорных обстоятельств, стороны ответственности не несут.

6.2. В случае необходимости, связанной с форс-мажорными обстоятельствами, договор аренды может быть расторгнут досрочно, с возвратом Субарендатору внесенной им арендной платы за неиспользованный срок субаренды.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

К договору аренды прилагаются:

- расчет арендной платы (Приложение 1)
- акт приема-передачи

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. "Арендодатель":

ООО «Русские Технопарки»
ИНН/КПП 7709664815/ 504601001
Юр. адрес: 142190 Россия, Московская область, г. Троицк, Сиреневый б-р, 1
ОГРН 1067746376620
Банковские реквизиты:
р/с 40702810700000000337
в ООО КБ «Западный»
к/с 30101810100000000518
БИК 044552518

8.2. "Субарендатор":

8.3. Подписи сторон:

"Арендодатель":

Генеральный директор
ООО «Русские технопарки»

_____ Титова М.Ю.

"Субарендатор":

Генеральный директор

СОГЛАСОВАНО:

Председатель комитета
по управлению имуществом г.Троицка

_____ К.Ю.Василенко

1. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

- 1.1. На основании решения Совета Депутатов г.Троицка от 14.06.2007г № 371/61 арендная плата для субъектов малого предпринимательства (СМП), размещаемых на площадях муниципального бизнес-инкубатора составляет:
- в течение первого года размещения: 40% от базовой ставки арендной платы, установленной в городе Троицке Московской области для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности;
 - в течение второго года размещения: 60% от базовой ставки арендной платы, установленной в городе Троицке Московской области для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности;
 - в течение третьего года размещения: 100% от базовой ставки арендной платы, установленной в городе Троицке Московской области для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

Арендная плата за использование недвижимого имущества перечисляется **ежемесячно**, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

- 1.2 $Апл/год = S * Бст * K_1$, где
S - арендуемая площадь,

Бст - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м/год,

K_1 – коэффициент срока размещения СМП в инкубаторе (равен 0,4 для 1-го года; 0,6 для 2-го года, 1 для 3-го года).

- 1.3 В соответствии с решением Совета Депутатов г.Троицка от 12.11.2008г № 613/97 в 2008 году базовая ставка арендной платы составляет 3000 руб./год за 1 кв.м.

А пл/год = _____ (руб./год),

ежемесячная арендная плата составляет: _____ руб. и перечисляется по следующим реквизитам:

ИНН/КПП 7709664815/ 504601001

Юр. адрес: 142190 Россия, Московская область, г. Троицк, Сиреневый б-р, 1

ОГРН 1067746376620

Банковские реквизиты:

р/с 40702810700000000337

в ООО КБ «Западный»

к/с 30101810100000000518

БИК 044552518

Кроме того НДС (18%) = _____ руб./год, _____ руб./мес.,

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Арендная плата за предоставленный земельный участок определяется по формуле:

$Апл = Аб * Кд * Пкд * Км * S$, где

Аб - базовый размер арендной платы

Кд – вид деятельности арендатора на земельном участке

Пкд – повышающий коэффициент

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования

S – доля земельного участка

$$S = \frac{S \text{ площадь под зданием}}{S \text{ общая площадь помещений}} \times S \text{ арендуемая площадь}$$

2.2. За земельный участок, расположенный под арендуемым нежилым помещением Арендатор уплачивает плату ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем квартала в сумме _____ руб. по следующим реквизитам:

ИНН/КПП 7709664815/ 504601001

Юр. адрес: 142190 Россия, Московская область, г. Троицк, Сиреневый б-р, 1

ОГРН 1067746376620

Банковские реквизиты:

р/с 40702810700000000337

в ООО КБ «Западный»

к/с 30101810100000000518

БИК 044552518

Приложение по расчету арендной платы, подписанное Арендодателем и Арендатором, скрепленное печатями сторон, является неотъемлемой частью настоящего договора.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «Русские Технопарки»

Арендатор:
Генеральный директор

_____ Титова М.Ю.

СОГЛАСОВАНО:

Председатель комитета
по управлению имуществом г.Троицка

_____ К.Ю.Василенко