Приложение № 4

**Договор**

**субаренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Калининград | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г. |

**Фонд «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области»**, именуемый
в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. По настоящему договору Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату во временное владение и пользование объект недвижимого имущества, расположенный
	в помещении с кадастровым номером 39:15:121613:71, по адресу: Калининградская область,
	г. Калининград, ул. Уральская д. 18, 4 этаж, пом. VI.
	2. Объектом субаренды является нежилое помещение (офис) **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**, общей площадью **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**, расположенное в помещении бизнес-инкубатора
	№ 420 (далее «Объект»). План Объекта является Приложением № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.
	3. Нежилое помещение предоставляется для размещения офиса Субарендатора, при осуществлении им уставной деятельности.
	4. Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры: отопление, кондиционирование, электроснабжение, а также мебелью, в объеме согласованном сторонами.
	5. На момент заключения настоящего Договора помещение предоставлено Арендатору
	во временное владение и пользование по договору аренды № ММО-40 от 01.08.2018 (далее – договор аренды).

Во исполнение условий договора аренды Арендатор обязуется в установленный договором аренды срок уведомить о заключении настоящего Договора арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее – Арендодатель).

* 1. Не позднее 2-х рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор передает Субарендатору помещение на основании акта приема-передачи.
	2. Переход права собственности на указанное помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.
1. **Арендная плата и порядок расчетов**
	1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,** в месяц без НДС, на основании ст. 145 НК РФ, из расчета размещения Субарендатором на выделенной площади не более \_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рабочих мест из расчета 3 500,00 (три тысячи пятьсот) рублей за рабочее место (далее по тексту «постоянная часть арендной платы»).
	2. Получение согласия Арендатора на размещение в указанных помещениях бо́льшего количества рабочих мест, против установленного пунктом 2.1. Договора, допускается только при получении предварительного согласия Арендатора, и заключения между сторонами дополнительного соглашения предусматривающего, в том числе, условие об увеличении арендных платежей в связи
	с увеличением рабочих мест в занимаемых помещениях.
	3. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи нежилого помещения, стоимость коммунальных платежей включена в стоимость арендной платы.
	4. Арендная плата вносится Субарендатором ежемесячно, не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня начала отчетного месяца за текущий месяц на основании выставленного Арендатором счета. Арендная плата за первый месяц аренды, вносится Субарендатором не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора и выставления Арендатором счета на оплату. Арендатор ежемесячно передает Субарендатору Акт приема-передачи оказанных услуг.
	5. Основанием для производства платежей является Договор. Отсутствие счета на оплату,
	не является основанием для неоплаты или задержки оплаты Субарендатором любого из платежей
	по Договору.
2. **Срок субаренды**
	1. Срок субаренды помещения по настоящему договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев
	с момента его заключения.
	2. Субарендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок.
	3. Если Субарендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендатора не менее чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия договора.
	4. При заключении договора субаренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.
	5. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение настоящего договора.
	6. Расторжение договора субаренды по инициативе Субарендатора допускается при наличии уведомления Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты прекращения договора.
3. **Права и обязанности сторон**
	1. **Субарендатор имеет право:**
		1. С письменного согласия Арендодателя и Арендатора производить улучшения арендованного имущества.
	2. **Субарендатор обязан:**
		1. Своевременно вносить арендную плату за пользование помещением.
		2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего договора субаренды и его целевым назначением, правилами пользования помещением бизнес-инкубатора и иными регламентами устанавливающими условия использования помещений его резидентами.
		3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии.
		4. При прекращении договора субаренды вернуть Арендатору помещение не позднее дня прекращения договора аренды по акту приема – передачи в том состоянии, в котором он его получил,
		с учетом нормального износа.
	3. Субарендатор не имеет права сдавать арендуемое помещение во вторичную субаренду.
	4. **Арендатор имеет право:**
		1. Осуществлять проверку состояния помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Субарендатора время, а также в любое время в случае неотложной необходимости при возникновении аварийных ситуаций.
		2. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в аренду помещения, состояние переданной вместе с помещениями предметами мебели.
		3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков, в случае если Субарендатор использует помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора, а также в случаях нанесения ущерба помещениям и находящимся в них предметам меблировки, принадлежащих Арендатору.
		4. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Субарендатором срока, предусмотренного настоящим договором.
		5. Начиная с «09» января 2023 года Арендодатель вправе увеличить размер постоянной части арендной платы один раз в год не более чем на 15 % относительно ранее действующего размера, предусмотренного в предшествующем году. Такое изменение размера арендной платы согласовано Сторонами при заключении договора субаренды, не требует заключения дополнительного соглашения к Договору. Об увеличении размера постоянной части арендной платы Арендатор письменно уведомляет Субарендатора за 30 (тридцать) календарных дней.
	5. **Арендатор обязан:**
		1. Предоставить Субарендатору помещение в состоянии, пригодном для использования
		в соответствии с целями субаренды, предусмотренными в п. 1.3 настоящего договора.
		2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Субарендатора препятствия
		в пользовании помещением.
		3. Принять от Субарендатора по акту приема-передачи помещение не позднее 2-х рабочих дней с момента окончания срока субаренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям. День возврата арендованного помещения включается в период, за который начисляется арендная плата.
4. **Изменение и прекращение договора**
	1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.
	2. По требованию Арендатора настоящий договор субаренды может быть расторгнут
	в одностороннем порядке, в случаях, когда Субарендатор:
* грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора, либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению;
* существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;
* систематического (два и более раза) нарушения Субарендатором сроков внесения арендной платы по Договору.
	1. По требованию Субарендатора настоящий договор субаренды может быть расторгнут если помещение в силу обстоятельств, не зависящих от Субарендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.
1. **Ответственность сторон**
	1. За ненадлежащее исполнение своих обязательств стороны вправе требовать досрочного расторжения договора и возмещения реально понесенных убытков.
	2. По денежным обязательствам, не исполненным в срок, Арендатор вправе потребовать
	от Субарендатора уплатить пени в размере 0,1% (одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки.
2. **Порядок разрешения споров**
	1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.
	2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке
	в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
3. **Заключительные положения**
	1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
	2. Соглашения об изменении или о расторжении договора совершается в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
	3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем:

- почтовой связи или нарочно исключительно по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре

Сообщение доставленное таким путем считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

* 1. Подписывая настоящий Договор, Субарендатор подтверждает, что ознакомлен и согласен
	с **Правилами пользования Бизнес-Инкубатором,** которые размещены на сайте Арендатора по адресу <http://mbkaliningrad.ru> в сети Интернет и на информационных стендах Фонда.
	2. Подписывая договор субаренды, Субарендатор подтверждает, что ознакомлен с тем, что на территории бизнес-инкубатора ведется видеонаблюдение и видеозапись.
	3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
1. **Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:****Фонд «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области»**ОГРН 1133900002169 ИНН 3906905075 КПП 390601001Место нахождения: 236022, г. Калининград, ТЦ «Мега», ул. Уральская, д. 18, оф. 442,р/с 4070 1810 9060 0000 0412СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Санкт-Петербург, Корр/сч 3010 1810 0000 0000 0920, БИК 044030920Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИОМ.П. | **Субарендатор:*****наименование организации***ОГРН ИНН КПП Юридический адрес: р/с Наименование банкакорр/сч БИКРуководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИОМ.П. |

***Приложение № 1***

***к договору субаренды нежилых***

***помещений №*  *от***

**План помещения**

**г. Калининград, ул. Уральская, д. 18, 4 этаж, пом. № 420**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО | **Субарендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |

**АКТ**

**приема-передачи нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Калининград | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г. |

Мы, Стороны по Договору субаренды нежилого помещения **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее по тексту – «Договор»), а именно: **фонд «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области»**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение (офис) **№ \_\_\_**, общей площадью \_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**, расположенное в помещении бизнес-инкубатора № 420 (в дальнейшем именуемые – «ПОМЕЩЕНИЯ»), расположенные по адресу: г. Калининград, ул. Уральская, 18, 4 этаж, пом. VI с кадастровым номером 39:15:121613:71 для организации офиса.
2. Технические характеристики Помещений:

Помещение протечек не имеет, обеспечено центральным отоплением, электропроводка с электроарматурой находится в надлежащем состоянии.

Помещение оборудовано следующими предметами мебели в исправном состоянии:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Инвентарный номер** | **Наименование** | **№ помещения** | **Стоимость, руб.** |
| 1 |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
|  | **ИТОГО:** |  |  |  |

Заключение:Помещения и предметы мебели передаются в технически исправном состоянии, претензий нет.

1. Настоящий Акт приема-передачи Помещений подписан уполномоченными представителями Сторон.
2. Настоящий Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Настоящий Акт приема-передачи Помещения подписали:

|  |  |
| --- | --- |
| **от Арендатора**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО | **от Субарендатора**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |