**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_**

***г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Общество с ограниченной ответственностью «Оптима-Сервис»**, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, в лице **генерального директора** **Саврыгиной Надежды Михайловны**, действующей на основании Устава, с одной Стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемая в дальнейшем **СУБАРЕНДАТОР**, с другой Стороны, именуемые в дальнейшем СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. АРЕНДАТОР предоставляет, а СУБАРЕНДАТОР арендует офис №\_\_ площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.5 литера А, помещение 5-Н для использования его в качестве офисного помещения для организации текущей деятельности СУБАРЕНДАТОРа (далее ПОМЕЩЕНИЕ).

*Арендатор оборудует арендуемое ПОМЕЩЕНИЕ мебелью (в т.ч. офисный стол, офисное кресло), которые являются собственностью Арендатора, используются Субарендатором в арендуемом помещении и после окончания срока аренды возвращаются Арендатору.*

1.2. АРЕНДАТОР предоставляет в пользование СУБАРЕНДАТОРУ на территории Коворкинга "Пушкин" на весь период действия договора индивидуальные ячейки №\_\_\_\_\_\_\_, которые будут использоваться СУБАРЕНДАТОРОМ для хранения оборудования, документов и канцелярских принадлежностей.

После окончания срока действия договора индивидуальные ячейки предоставляются на платной основе.

1.3. СУБАРЕНДАТОРУ ежемесячно предоставляется право пользования переговорной комнатой в течение 5-ти (пяти) часов. Время пользования переговорной комнатой фиксируется в ведомости (Приложение №3 к договору). Неиспользованное время не переносится на следующий месяц.

1.4. СУБАРЕНДАТОРУ предоставляется право пользования вспомогательными помещениями общего пользования (вестибюль, санитарные комнаты).

1.5. СУБАРЕНДАТОРУ на период действия договора субаренды предоставляется право использования адреса арендуемого помещения в качестве адреса местонахождения организации в учредительных документах и ЕГРЮЛ, использование которого на период действия договора включено в стоимость арендной платы.

При прекращении действия договора субаренды по любым основаниям Субарендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней внести изменения в ЕГРЮЛ об изменении адреса местонахождения организации. Субарендатор производит оплату за дальнейшее использование указанного адреса на условиях, согласованных с Собственником ПОМЕЩЕНИЯ.

1.6. СУБАРЕНДАТОР организует свою деятельность в арендованном Помещении в соответствии с Режимом рабочего времени, установленным на Территории коворкинга "Пушкин" :

- рабочие дни - с 9-00 до 21-00.

- выходные дни: суббота с 10:00 до 19:00; воскресенье – выходной

- в ночное время и праздничные дни – по согласованию с АРЕНДАТОРОМ.

1.7. АРЕНДАТОР имеет право использовать Помещение и сдавать в субаренду третьим лицам на основании договора аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_, заключенного с правообладателем (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

1.8. Срок аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

2.1. АРЕНДАТОР гарантирует наличие прав на сдачу Помещений в аренду.

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Предоставить в пользование СУБАРЕНДАТОРу Помещение по акту приема-передачи не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

2.2.2. Предоставить СУБАРЕНДАТОРУ доступ к сети Интернет посредством беспроводной сети WiFi.

2.2.3. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, на территории Коворкинга (пожар, нарушения в системах тепло, энерго и водоснабжения и т.д.) всячески содействовать скорейшему их устранению.

2.2.4. Обеспечить доступ СУБАРЕНДАТОРА в арендуемое Помещение в соответствии с установленным режимом работы Коворкинга (см. п.1.5 и Правила коворкинга)

2.3. СУБАРЕНДАТОР обязан:

2.3.1. Принять Помещение по акту приема-передачи, в сроки установленные п.2.2.1.

2.3.2. Своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные настоящим Договором;

2.3.3. Ознакомить весь коллектив и сопровождающих лиц с Правилами использования услуг коворкинга «Пушкин». Соблюдать Правила использования услуг коворкинга "Пушкин".

2.3.4. Не осуществлять перепланировку, не вносить неотделимые улучшения в Помещение. Не осуществлять без согласования с Арендатором перестановку мебели, переоборудование помещений.

При освобождении занимаемого Помещения передать его по акту в хорошем исправном состоянии, в полной сохранности. В случае ухудшения состояния Помещения вследствие своей деятельности СУБАРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДАТОРУ полную стоимость восстановительного ремонта.

2.3.5. Бережно относиться к имуществу и оборудованию, полученному от Арендатора, обеспечить  их сохранность.

В случае причинения по вине Субарендатора ущерба имуществу и оборудованию, переданному по акту приема-передачи, возместить Арендатору их фактическую стоимость или стоимость их восстановления и приведения в состояние, в котором они были ему переданы.

           2.3.6. СУБАРЕНДАТОР обязан содержать арендуемое Помещение Коворкинга в надлежащем состоянии, требовать от работников и обеспечить контроль соблюдения работниками санитарно-эпидемиологических правил и содержания рабочих мест в чистоте и порядке в течение рабочего дня, а также наведения порядка на рабочих местах в конце рабочего дня (на рабочих столах в конце рабочего дня не должно оставаться мусора, использованной посуды, остатков еды);

2.3.7. На Территории коворкинга «Пушкин», в Помещении, на рабочих местах, в индивидуальных ячейках запрещено приносить и хранить огнеопасные, взрывчатые, ядовитые и сильнопахнущие вещества и продукты питания. В целях предотвращения засорений и загрязнений запрещено выбрасывать в канализационную сеть любые бытовые отходы.

2.3.8. СУБАРЕНДАТОР обязан после сдачи помещения АРЕНДАТОРУ освободить занимаемые индивидуальные ячейки. В случае, если имущество СУБАРЕНДАТОРА продолжает храниться в индивидуальных ячейках, хранение происходит на платной основе.

2.3.9. Нести полную материальную ответственность в размере реального ущерба за нанесение любого материального ущерба АРЕНДАТОРУ по вине СУБАРЕНДАТОРА. Возмещать АРЕНДАТОРУ документально подтвержденные убытки, возникшие по вине СУБАРЕНДАТОРА вследствие гибели и/или нанесения вреда арендуемому Помещению, мебели, оборудованию, иным помещениям на территории Коворкинга.

2.3.10. Не сдавать арендованное Помещение в последующую субаренду, не передавать в пользование третьим лицам. При осуществлении СУБАРЕНДАТОРОМ указанных действий без письменного согласования с АРЕНДАТОРОМ, сделки, заключенные на основании данных действий, ничтожны.

2.3.11. СУБАРЕНДАТОР самостоятельно несёт ответственность за сохранность своего имущества.

2.3.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям службы эксплуатации АРЕНДАТОРА в Помещение для осмотра Помещения, инженерных сетей и коммуникаций, проверки соблюдения СУБАРЕНДАТОРОМ условий договора, правил пожарной безопасности, санитарно – эпидемиологических требований и проверки соблюдения условий Договора, а также для выполнения работ, связанных с обслуживанием Коворкинга.

2.3.13. Соблюдать требования Федерального закона от 23.02.2013 N 15-ФЗ  «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» о запрете курения в арендуемых помещениях, в здании, кроме специально отведенных мест на прилегающей к зданию территории.

Соблюдать Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012г. № 390 «О противопожарном режиме».

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. Ежемесячная арендная плата за Помещение составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп, НДС не облагается на основании п.3 ст.346.11 гл. 26.2. УСН.

3.2. Оплата аренды производится СУБАРЕНДАТОРОМ 100 % авансовым платежом до 25 числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

3.3. Ежедневная арендная плата за каждую индивидуальную ячейку составляет 100,00 рублей, НДС не облагается на основании п.3 ст.346.11 гл. 26.2. УСН. Данная плата взимается в случае использования индивидуальных ячеек после сдачи офиса АРЕНДАТОРУ.

3.4. Суммы, определенные в настоящем Договоре и последующих соглашениях СТОРОН, подлежат оплате за наличный расчёт либо по безналичному расчету. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на счета АРЕНДАТОРА.

3.5. Услуги, по предоставлению помещений в субаренду, считаются оказанными АРЕНДАТОРОМ в полном объеме и принятыми СУБАРЕНДАТОРОМ, если до 5 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от СУБАРЕНДАТОРА не поступило письменных возражений.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. СТОРОНЫ несут имущественную ответственность в соответствии с договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих продолжению отношений, предусмотренных настоящим Договором, любая из СТОРОН обязана немедленно письменно уведомить другую СТОРОНУ. При возникновении форс-мажорного обстоятельства оно должно быть подтверждено официальным документом компетентного государственного органа. В случае если форс-мажорное обстоятельство продлится свыше одного месяца, любая из СТОРОН вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При этом ни одна из СТОРОН не вправе требовать возмещения возможных убытков.

4.3. СТОРОНЫ будут прилагать все усилия для решения всех возникающих споров путем переговоров. При не достижении согласия между СТОРОНАМИ, все спорные вопросы решаются в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Соблюдение претензионного порядка является обязательным. Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения в течение 7 (семи) дней со дня получения. Ответ на претензию отправляется заказным письмом, либо направляется отправлением с использованием курьерской службы, либо вручается адресату, его законному представителю, под расписку.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ.**

5.1. Договор считается заключенным с момента передачи помещения по акту приема-передачи (п.2 ст. 433 ГК РФ) и действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. В части погашения арендных и иных платежей настоящий Договор будет действовать до полной оплаты всех причитающихся АРЕНДАТОРУ сумм.

В случае, если Субарендатор не принял  помещение по акту приема-передачи в срок, установленный договором и не вносит арендную плату,  договор признается не заключенным и Арендатор вправе  использовать не принятое  Субарендатором помещение по своему усмотрению.

5.2. СУБАРЕНДАТОР, добросовестно исполняющий свои обязательства по договору, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими потенциальными арендаторами на заключение Договора аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях. СУБАРЕНДАТОР обязан письменно уведомить АРЕНДАТОРА о намерении заключить договор на новый срок за 15 дней до окончания действия договора. В случае отсутствия уведомления от СУБАРЕНДАТОРА о намерении заключить договор на новый срок, СУБАРЕНДАТОР утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

5.3. При неисполнении или ненадлежащем исполнении одной из СТОРОН условий настоящего Договора и Приложений к нему, другая СТОРОНА вправе его расторгнуть, письменно уведомив об этом первую СТОРОНУ за тридцать дней до даты расторжения, за исключением случаев, порядок расторжения при которых предусмотрен п. 5.4. договора.

5.4. АРЕНДАТОР вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ:

- в случае нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ установленного п.3.2., 3.3 договора срока внесения арендной платы свыше 3-х календарных дней, АРЕНДАТОР вправе отказаться от исполнения договора вне зависимости от поступления арендной платы от СУБАРЕНДАТОРА после направления/вручения уведомления.

-сдачи Помещения в субаренду или передачи в пользование третьим лицам без согласия АРЕНДАТОРА;

-использования помещения не по назначению, указанному в договоре.

- нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ (его работниками) Правил использования услуг коворкинга «Пушкин».

- причинения ущерба работниками СУБАРЕНДАТОРА имуществу, оборудованию, установленному в Помещении, другим помещениям Коворкинга.

Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора вручается СУБАРЕНДАТОРУ лично под расписку, направляется заказным письмом или курьерской почтой по адресу, указанному СУБАРЕНДАТОРОМ в договоре. Уведомление, направленное заказным письмом, считается полученным СУБАРЕНДАТОРОМ не позднее 5 рабочих дней с момента его отправки, направленное курьерской почтой - в момент вручения.

В случае одностороннего отказа АРЕНДАТОРА от исполнения договора, договор прекращает свое действие и считается расторгнутым во внесудебном порядке с даты, указанной в направленном СУБАРЕНДАТОРУ уведомлении.

5.5. Субарендатор в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор, исходя из внутренних интересов, предупредив об этом Арендатора за 14 (четырнадцать) дней до даты расторжения. При нарушении Субарендатором срока уведомления о расторжении договора, СУБАРЕНДАТОР выплачивает неустойку в размере арендной платы за срок разницы между фактической датой уведомления о расторжении настоящего Договора и датой, определяемой условиями настоящего пункта. Арендатор вправе удержать сумму начисленной неустойки, предусмотренной настоящим пунктом, из неиспользованного Субарендатором авансового платежа по арендной плате.

5.6. Стороны также вправе досрочно и в одностороннем внесудебном порядке  независимо от каких бы то ни было обстоятельств отказаться от исполнения договора при условии уведомления другой стороны не позднее чем за тридцать дней до даты окончания договора.

5.7. АРЕНДАТОР вправе 1 числа текущего месяца не допускать работников Субарендатора в Помещение, в случае неоплаты СУБАРЕНДАТОРОМ текущего месяца аренды.

5.8. Все исправления по тексту настоящего Договора, а также все изменения и дополнения имеют юридическую силу только в том случае, если они удостоверены подписями СТОРОН в каждом отдельном конкретном случае.

5.9. Для официальной переписки Стороны используют:

АРЕНДАТОР:

ООО «ОПТИМА-СЕРВИС»

Адрес для почтовой связи: 197342 г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.5, КОМН.38

Адрес электронной почты: pushkin-coworking@mail.ru (с обязательным указанием темы письма)

Телефон: 89219088906

СУБАРЕНДАТОР:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (с обязательным указанием темы письма)

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.10. По всем вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.**

6.1. К настоящему Договору прилагаются:

6.1.1. Правила использования услуг коворкинга «Пушкин»

6.1.2. Акт приёма-передачи помещения.

6.1.3. Ведомость использования переговорной комнаты.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР**  **ООО «ОПТИМА-СЕРВИС»**  ИНН 4703115725 КПП 781401001  Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург,  ул. Торжковская, д.5 ЛИТЕР А  помещение 5-Н комн. 38  Расчётный счёт: 40702810790110002198  Банк: ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"  БИК: 044030790  Корр. счет: 30101810900000000790  тел. 8 921 90 88 906  эл. почта pushkin-coworking@mail.ru  **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  **ООО «ОПТИМА-СЕРВИС»**      **Н.М. САВРЫГИНА** | **СУБАРЕНДАТОР** |