**П Р О Е К Т**

**контракта субаренды № \_\_\_\_\_\_\_**

**субаренды нежилых помещений**

пгт. Южно-Курильск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Портовик»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Сахалина, Курил и Камчатки» (ФГБУ «АМП Сахалина, Курил и Камчатки»),** именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»,** в лице -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с другой стороны, **совместно именуемые** **«Стороны»,** согласно Федеральному закону от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», п.п. 24 п. 4.8.1. Положения «О закупках товаров, работ, услуг для нужд ФГБУ «АМП Сахалина, Курил и Камчатки», заключили настоящий Контракт о нижеследующем:

1. **Предмет Контракта**
   1. Арендодатель передает, а Субарендатор принимает во временное пользование нежилые помещения, кабинет № 14 (по техническому паспорту номер помещения 6) (14,6 кв.м.), № 27 (по техническому паспорту номер помещения 1) (18,3 кв.м.) и № 28 (по техническому паспорту номер помещения 2) (10,9 кв.м.), согласно схеме расположения (Приложение № 1,2), для размещения офиса. Помещение расположено на втором и третьем этаже в здании морского вокзала, по адресу: Сахалинская область, о.Кунашир, п.г.т. Южно-Курильск, ул. Заводская, д. 27.
   2. Помещение находится у Арендодателя во временном пользовании, в соответствии с договором субаренды от 13 декабря 2019 года, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 65-65/001-01/094/2014/621-/2.
   3. Общая площадь представляемого в аренду помещения составляет: 43,8 кв. м.
   4. Балансовая и остаточная стоимость помещения не может быть определена.
2. **Срок действия аренды**
   1. Срок аренды помещений по настоящему Конктракта устанавливается с 01 ноября 2021 года по 30 сентября 2022 года включительно.
3. Порядок передачи помещения в аренду.
4. Субарендатор назначает своего представителя, который от его имени, совместно с Арендодателем осуществляет приемку помещения.
5. Состояние арендуемых помещений на момент передачи в аренду указывается в акте приёма-передачи. Составление акта приёма-передачи является обязанностью Арендодателя. Арендуемые помещения должны находиться в состоянии, пригодном для их использования в целях предусмотренных п.1.1, настоящего Контракта.
6. Передача Арендодателем помещений Арендатору производится по акту приёма-передачи в течение 5 рабочих дней с момента подписания настоящего Контракта. Подписание акта приёма-передачи свидетельствует о фактической передаче помещений в аренду. После подписания акта приёма-передачи Арендодатель обеспечивает персоналу Субарендатора беспрепятственный доступ в арендуемые помещения.
7. Арендная плата и порядок расчетов.
8. Договорная цена за аренду нежилых помещений составляет 1770 **(одна** **тысяча семьсот семьдесят) рублей 00 копеек** за 1 (один) кв. метр в месяц. НДС не предусмотрен, согласно гл. 26.2 НК РФ. Арендная плата в месяц составляет **77526 (семьдесят семь тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 00 копеек.** Общая стоимостьКонтракта составляет **852786 (восемьсот пятьдесят две тысячи семьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек.** Состав договорной цены определяется Арендодателем самостоятельно, исходя из цен и тарифов , действующих на момент заключения Контракта.
9. Обязанность Субарендатора по оплате за арендуемые помещения возникает с момента передачи помещения по акту приёма-передачи от Арендодателя Субарендатору.
10. Арендная плата уплачивается ежемесячно с 25 по 30 число текущего месяца на основании счета-фактуры и акта оказания услуг. Счет-фактуры и акты оказанных услуг выставляются Субарендатору до 25 числа текущего месяца.
11. Цена Контракта является твердой и определяется на весь срок использования Контракта.
12. Все расходы за пользование интернетом, телефонами, электронной и мобильной связью оплачиваются Субарендатором самостоятельно, на основании отдельно заключенных договоров.

V Права **и обязанности Арендодателя.**

Арендодатель обязуется:

1. Предоставить Субарендатору арендуемые помещения на условиях настоящего Контракта.
2. Обеспечить доступ сотрудников Субарендатора в арендуемые им помещения в рабочие дни и выходные дни. Другим посетителям (клиентам, гостям) вход в здание разрешается в рабочие дни с 9-00 часов до 19-00 часов. После указанного времени вход в здание разрешается по предъявлению паспорта гражданина РФ.
3. Устранять за свой счет неисправности, поломки и последствия аварий инженерных коммуникаций в арендуемых помещениях, произошедшие не по вине Субарендатора.
4. Производить хозяйственное и техническое обслуживание арендуемых помещений. Хозяйственное обслуживание арендуемых помещений включает в себя: ежедневную влажную уборку помещения, вынос офисного мусора. Техническое обслуживание арендуемых помещений включает в себя: техническое обслуживание электрических тепловых сетей, сетей водоснабжения и канализации.

Арендодатель имеет право:

1. Арендодатель имеет право доступа в арендуемые помещения для осуществления проверки

состояния помещений, порядка соблюдения Субарендатором условий настоящего Контракта и использования помещений по назначению.

1. Досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Контракт, письменно сообщив Субарендатору за 30 (тридцать) календарных дней о расторжении Контракта и освобождении помещений по основаниям, изложенным в пункте 9.2 настоящего Контракта.
2. **Права** и обязанности Субарендодателя.

***Арендатор обязан:***

* 1. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению в соответствии с п. 1.1. настоящего Контаркта. Находиться в здании персоналу и посетителям в соответствии п.5.2, настоящего Контракта.
  2. Своевременно вносить плату за аренду в установленные сроки согласно п.4.2. Контракта.
  3. Содержать арендуемые помещения в соответствии с требованиями пожнадзора, Роспотребнадзора, соблюдать правила эксплуатации инженерного и сантехнического оборудования, правила внутреннего распорядка, правила эксплуатации электрооборудования, электросетей. Не допускать перегрузки электросетей, в часы максимума нагрузки энергосистемы, которая установлена с 9-00 часов до 11-00 часов утра. Не использовать электрическую энергию на нужды отопления, уходя из офиса, выключать все электрические приборы, выключать оргтехнику, закрывать окна, двери. Ключи от офиса сдавать дежурному вахтеру по зданию.
  4. Поддерживать арендуемые помещения в исправном состоянии, производить за счет Арендатора текущий ремонт арендованных помещений, не создавая при этом неудобства для работы других Арендаторов.
  5. Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя реконструкцию, перепланировку арендуемых помещений.
  6. Нести ответственность за соблюдение в арендуемых помещениях требования согласно п.6.3, настоящего Договора.
  7. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю.
  8. Обеспечить ежедневно с 17-00 до 22-00 часов беспрепятственный доступ работников в арендуемые помещения для проведения уборки, а также доступ работников соответствующих служб для проверки технического, санитарного, противопожарного состояния арендуемых помещений.
  9. Не держать в помещениях и на прилегающей к административному зданию территории опасные или иные отравляющие вещества, оружие, боеприпасы.
  10. Арендатор не имеет право сдавать указанные помещения в субаренду или передавать их в пользование третьим лицам, выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанного помещения.

Арендатор ***имеет*** право:

* 1. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия Контракта, так и при его досрочном расторжении при несоблюдении требований Арендодателя.
  2. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения Контракта, по основаниям Гражданским кодексом Российской Федерации для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств.
  3. Оборудовать и оформлять арендуемые помещения по своему усмотрению.
  4. Обозначать свое местонахождение в арендуемых помещениях путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом в арендуемые помещения.
  5. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны в арендованных помещениях за свой счет.
  6. Субарендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя обязательства по настоящему Контракту, имеет преимущественное право на заключение Контракта субаренды на новый срок.

1. Порядок возвращения арендуемого помещения Арендодателю.
2. Субарендатор обязан передать Арендодателю по акту приёма-передачи арендуемые помещения в течение 1 (одного) дня с момента окончания срока аренды, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации. Подготовка помещений к передаче Арендодателю является обязанностью Арендатора и осуществляется его силами и за его счет. В случае если Арендатор не сдал арендованные помещения в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, то он обязан за счет своих финансовых средств возместить Арендодателю сумму расходов на его ремонт.
3. Ответственность сторон.
4. В случае просрочки исполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, а так же в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, Арендатор в праве потребовать уплаты неустоек, штрафов, пеней. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается Контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы.
5. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, а так же в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, Субарендатор направляет требование об уплате неустоек, штрафов, пеней.
6. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного Контрактом, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Контрактом и фактически исполненных Арендатором.
7. Общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать цену контракта.
8. Общая сумма начисленной неустойки (штрафов, пени) за ненадлежащее исполнение Субарендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, не может превышать цену Контракта.
9. Штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения сторонами обязательств, предусмотренных Контрактом. За каждый факт неисполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, а именно 1000 рублей. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств ( в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы, определяемой в размере 10% цены Контракта (1 месяц).
10. Сторона освобождается от уплаты неустойки (пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.
11. Основания досрочного расторжения настоящего Контракта
12. Досрочное расторжение и прекращение действия настоящего Контракта может быть при обоюдном согласии сторон.
13. Настоящий Контракт, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке с предупреждением Субарендатора не позднее, чем за 30 тридцать) календарных дней до даты расторжения в следующих случаях:
14. при задержке уплаты Субарендатором арендных платежей, согласно п.4.3, настоящего Контракта на срок более 20 (двадцати) календарных дней, после направления Арендодателем письменного предупреждения Субарендатору.
15. использования Субарендатором арендуемых помещений, в целом или частично, с нарушением условий, оговоренных настоящим Контрактом.
16. если Субарендатор умышлено или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемых помещений;
17. передаче Субарендатором арендуемых им помещений в субаренду третьим лицам.

9.3. Настоящий Контракт, может быть, расторгнут любой из сторон в случае невозможности достижения соглашения между Арендодателем и Субарендатором о новом размере арендной платы, предусмотренном пунктами 4.5. настоящего Контракта.

1. Форс-мажорные обстоятельства.
2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по настоящему Контракту и от возмещения убытков, если они имели место вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), к которым относятся: стихийные бедствия, ливневые дожди, наводнения, эпидемии, военные действия, гражданская война, массовые беспорядки, забастовки, принятия законодательных норм, действия которых могут привести к невозможности выполнения обязательств по Контракту.
3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы не освобождает стороны от выполнения обязательств по Контракту после окончания действия обстоятельств «форс-мажор», если при этом настоящий Контракт не будет, расторгнут или стороны не пришли к соглашению, что дальнейшее выполнение обязательств, стало возможным. Изменение условий Контракта, необходимые к нему дополнения, подлежат рассмотрению сторонами в 10 (десятидневный) срок.
4. Споры, возникающие при исполнении и изменении условий настоящего Контракта, разрешаются сторонами путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, они будут рассматриваться в Арбитражном суде Сахалинской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
5. Срок рассмотрения претензионных требований сторон друг к другу устанавливается равным 10 (десяти) дням с момента получения соответствующих требований.

XI. Прочие условия.

* 1. . Все приложения, акты и другие документы, касающиеся условий настоящего Контракта, подписанные сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.
  2. . При изменении наименования банковских реквизитов одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок, после произошедших изменений, сообщить другой стороне об изменённых данных.
  3. . Условия настоящего Контракта являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
  4. . В случаях, не предусмотренных настоящим Контрактом, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.
  5. . Все изменения и дополнения к настоящему Контракту имеют юридическую силу только при подписании их сторонами.
  6. . Настоящий Контракт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон. Приложениями к настоящему договору являются: Акт приёма-передачи во временное пользование нежилых помещений (Приложение № 1) Все споры из настоящего договора подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Сахалинской области.

XII. Юридические адреса и реквизиты сторон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Арендодатель»** | | **«Субарендатор»** |
| **ООО «Портовик»**  ОГРН 026501202760  ИНН 6518003971/КПП 651801001  Адрес: 693000, Сахалинская область,  пгт. Южно-Курильск, ул. Заводская, д. 27  тел./факс (42455) 21609, 21599  ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК  ПАО СБЕРБАНК  р/с 40702810050340012263  к/с 30101810600000000608  БИК 040813608  И.о. директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю. Судаков  М.П. | **Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Сахалина, Курил и Камчатки»**  ОГРН 1026500701460  ИНН 6504043879/ КПП 650401001  Юридический адрес: 694020, Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Приморский бульвар, 4/2.  Телефон: 8(42435)40296  E-mail: [AMP@ampskk.ru](mailto:AMP@ampskk.ru)  р/счет: 40501810564012000002  БИК 046401001 Отделение Южно-Сахалинск, г. Южно-Сахалинск, УФК по Сахалинской области (ФГБУ «АМП Сахалина, Курил и Камчатки» л/сч 206161Ц94090)  Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А. Шутько  М.П. | |