**Договор № 2**

**субаренды нежилых помещений**

**г. Москва «27» ноября 2019 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Универсальный фондовый банк»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Правления Власовой Татьяны Валентиновны. действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Акционерное общество «РТ-Медицина»,** именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Максимова Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Субарендатор принимает в субаренду на условиях, установленных настоящим Договором, нежилые помещения, расположенные в здании по адресу: г. Москва, 1-ый Волконский пер., дом 13, общей площадью **39,75 (Тридцать девять целых семьдесят пять сотых) кв.м**. (далее по тексту - «Помещение»).

1.2. Состав переданного в субаренду Помещения, указывается в копии поэтажного плана (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Помещение предоставляется Субарендатору для размещения офиса. Никакая иная деятельность не допускается, за исключением случаев согласованной субаренды.

Общая характеристика Помещения, передаваемого в субаренду: Помещение сухое,  
отапливаемое, снабжено электропитанием и телефонной связью, системой противопожарной  
безопасности.

1.4. Право пользования Помещением принадлежит Арендодателю на основании  
Договора аренды нежилых помещений**,** заключенного с собственником здания. Согласие на передачу помещения в субаренду от собственника имеется.

**2 . ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору. Договор может быть перезаключен на новый срок после переоформления соответствующего договора аренды здания, заключаемого Арендодателем с собственником здания.

2.2. Срок субаренды по настоящему Договору – **с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи по 25 октября 2020г. (включительно).**

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Передача Помещения в субаренду осуществляется в срок не позднее 5-ти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи (Приложение №2).

3.2. Возврат Помещения также производится по передаточному акту в срок не позднее 2-х рабочих дней, начиная с даты окончания срока субаренды или с даты досрочного расторжения настоящего Договора. Подписание передаточного акта при возврате Помещения будет считаться фактическим окончанием срока субаренды.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1 Права и обязанности Арендодателя:**

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на беспрепятствен­ный осмотр Помещения на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством в присутствии уполномоченного представителя Субарендатора.

4.1.2. Арендодатель обязан в течение действия настоящего Договора:

- обеспечить Субарендатору беспрепятственный доступ в Помещение;

- обеспечивать Субарендатора необходимыми коммунальными услугами при пользовании Помещением (доступ к горячей и холодной воде и канализации, отопление Помещения, обеспечение электроэнергией - согласно выделенному лимиту);

- обеспечивать своими силами и средствами контрольно-пропускной режим и охрану Помещения;

- обеспечить уборку арендуемого Помещения.

4.1.3. Арендодатель обеспечивает своевременное обслуживание и необходимый ремонт всех систем жизнеобеспечения Помещения.

4.1.4. При проведении ремонтных работ Помещения, Арендодатель обязан известить Субарендатора о начале проведения работ за 15 дней до предполагаемой даты начала работ, а также в случае необходимости согласовать с Субарендатором порядок и срок отключения постоянных сетей электроснабжения и телефонизации. В случае, если ремонтные работы приводят к невозможности временно использовать Помещение Субарендатором, арендная плата и расходы, подлежащие возмещению согласно настоящему Договору, за этот период не взимаются.

**4.2. Права и обязанности Субарендатора:**

4.2.1. Субарендатор обязан использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

4.2.2. Субарендатор обязан своевременно перечислять на счёт Арендодателю арендную плату и возмещать расходы, предусмотренные п.5.1. Договора, в сроки, установленные Договором, а также последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.3. Субарендатор обязан в течение действия настоящего Договора:  
Поддерживать Помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Помещения в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

Субарендатор имеет право за счет собственных средств произвести перепланировку и текущий ремонт Помещения по письменному согласованию с Арендодателем. Согласованные работы проводятся под контролем Арендодателя.

4.2.4. Установленная мощность энергопотребителей Субарендатора (с учетом освещения и кондиционирования) не должна превышать 6 кВт при единовременной мощности не более 4,5 кВт. Все работы, связанные с установкой дополнительных энергопотребителей, согласовываются с Арендодателем и проводятся под контролем Арендодателя. Лимит потребления электроэнергии не более 3500 квт.час. в месяц.

В случае нарушения установленного режима потребления электроэнергии, Арендодатель имеет право на частичное отключение энергопотребителей Субарендатора.

4.2.5. Субарендатор также обязан:

строго соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила технической эксплуатации электроустановок потребителей;

по требованию Арендодателя обеспечить доступ его специалистов или указанных им лиц в Помещение для технического обслуживания инженерных систем и коммуникаций здания и осмотра Помещения согласно п.4.1. настоящего Договора; указанные действия осуществляются в присутствии уполномоченного представителя Субарендатора;

в случае возникновения аварийных ситуаций инженерных коммуникаций, принять все необходимые меры: вызвать необходимые аварийные службы и незамедлительно известить Арендодателя; обеспечивать незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.2.6. Субарендатор обязан возместить ущерб, причинённый Арендодателю в результате повреждений Помещения и/или самого здания, имущества (оборудования) Арендодателя и/или третьих лиц, находящихся в здании, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке, если такой ущерб имел место по вине Субарендатора или лиц, которым Субарендатор предоставил Помещение (часть помещений) в субаренду с согласия Арендодателя.

4.2.7. При прекращении или досрочном расторжении настоящего Договора вернуть Арендодателю Помещение по передаточному акту в том состоянии, в каком он их получил, с учётом естественного износа, перепланировки и других неотъемлемых улучшений, произведенных с согласия Арендодателя.

Субарендатор после заключения Договора аренды имеет право за счет собственных средств установить вывеску, показывающую присутствие Субарендатора в здании, в котором располагается Помещение, а именно: на входной двери здания, на входной двери в Помещения, при условии согласования установки вывески с Арендодателем и в уполномоченных органах.

**5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. **Арендная плата за 39,75 кв.м. в месяц составляет 70 000,00 руб. (Семьдесят тысяч рублей 00 копеек),** включая НДС 18%.

Указанная сумма включает в себя все эксплуатационные и коммунальные расходы.

5.3. Субарендатор уплачивает арендную плату **ежемесячно не позднее 10 - го числа** **текущего месяца, начиная с оплаты за декабрь месяц 2019г.**

За дни субаренды в ноябре 2019г. оплата производится по счету Арендодателя одновременно с оплатой за декабрь 2019г.

Арендная плата исчисляется по день (включительно) возвращения Помещения по передаточному акту Арендодателю.

5.4. Указанный размер арендной платы является окончательным, пересмотру и изменению в одностороннем порядке в течение срока действия настоящего Договора не подлежит. Однако, в случае увеличения затрат на содержание объектов недвижимости Арендодатель имеет право пересмотреть размер арендной платы и уведомляет об этом Субарендатора. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением Сторон и предусматривает момент, с которого ставка арендной платы повышается. При не достижении соглашения Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения договора аренды, направив Субарендатору письменное уведомление, а Субарендатор обязан освободить Помещение не позднее 1-го месяца с даты получения такого уведомления.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1.При неуплате (неисполнении) Субарендатором в установленные сроки арендной платы, а также других установленных настоящим Договором платежей и обязательств, Субарендатор выплачивает неустойку, при предъявлении Арендодателем соответствующей претензии субарендатору и/или подачи иска в судебные органы, исходя из ставки рефинансирования Банка России от суммы платежа за каждый день просрочки исполнения платежа.

6.2. В случае задержки установленных настоящим Договором платежей на срок более 5 - ти дней подряд, Арендодатель вправе блокировать Субарендатору доступ в Помещение и потребовать уплаты штрафных санкций в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.4. Убытки, причиненные Арендодателю в результате виновных действий Субарендатора, подлежат возмещению последним в размере реального ущерба в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Истечение срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно без обращения в суд. При этом Сторона-инициатор расторжения Договора обязана уведомить письменно другую Сторону о причинах расторжения Договора не позднее, чем за 1 месяц до предполагаемого момента расторжения Договора.

7.2. Стороны согласились считать задержку Субарендатором установленных настоящим Договором платежей более 20-ти календарных дней подряд как уведомление Арендодателя о расторжении Договора. Субарендатор обязан в течение 10-ти календарных дней с даты получения указанного уведомления освободить занимаемое Помещение и возвратить его Арендодателю по передаточному акту.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Субарендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора субаренды на новый срок.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

9.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон. При изменении реквизитов Стороны обязаны немедленно уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями или с использованием средств факсимильной связи.

9.2. Сторона (уполномоченное ею лицо) обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении юридического факта, влекущего возникновение, изменение, прекращение обязательств по соответствующему пункту настоящего Договора, не известного другой Стороне.

9.3. Стороны примут все меры к разрешению разногласий, возникающих из настоящего Договора путем переговоров.

9.4. Если Стороны не смогут прийти к соглашению по спорным вопросам, связанным с настоящим Договором, споры подлежат разрешению Арбитражным судом г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

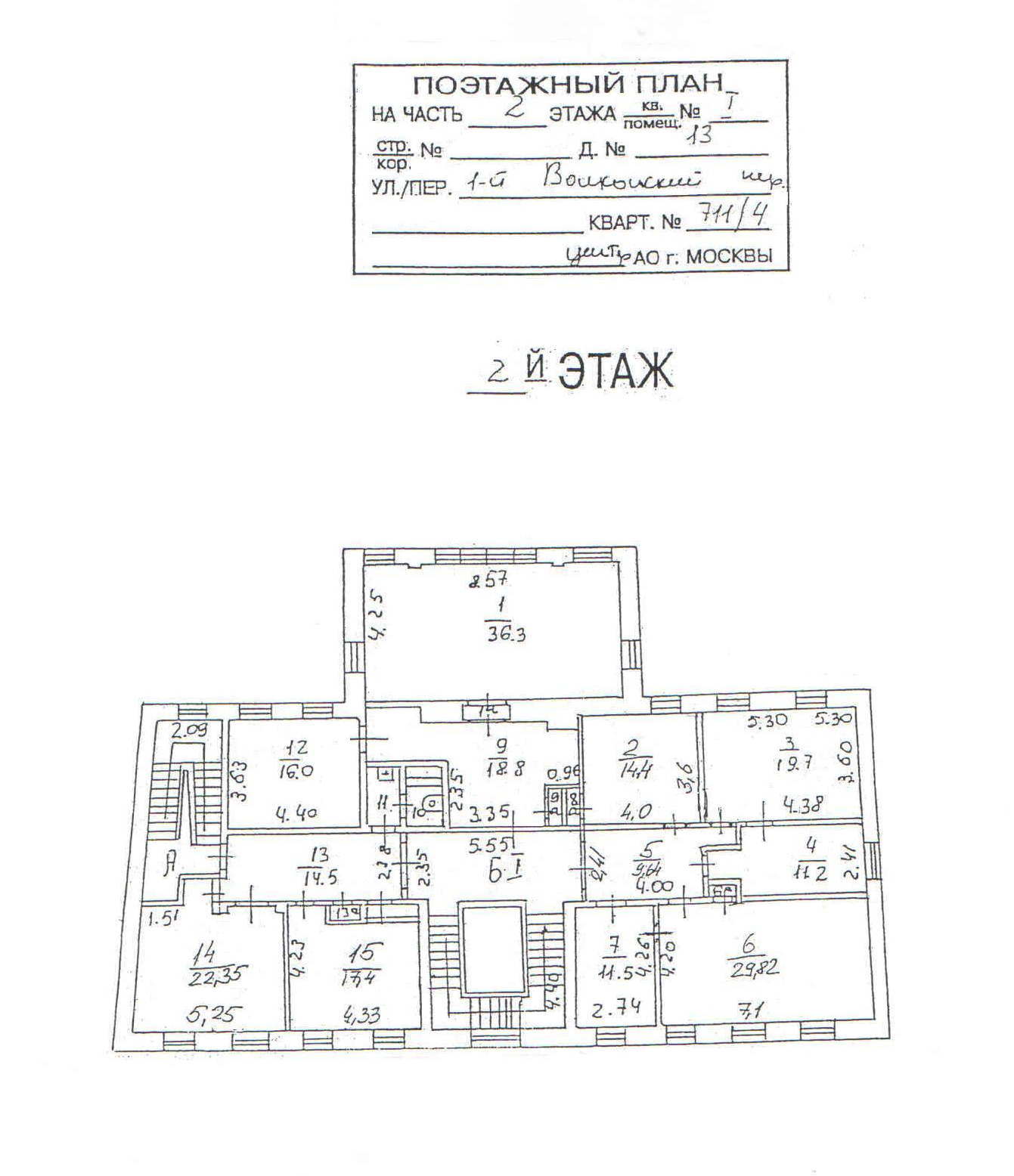
**10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **ООО «Унифондбанк»**  Адрес места нахождения:  127473, г.Москва,  1-й Волконский пер., дом 13  ИНН/КПП 7744002660/770701001  ОГРН 1027739042143  к/с №30101810945250000488  в ГУ Банка России по ЦФО,  БИК044525488 | **Субарендатор**  **АО «РТ-Медицина»**  Адрес места нахождения:  119019, г. Москва,  Гоголевский б-р, дом 21, стр.2  ИНН7704840129/КПП 770401001  ОГРН 1137746610418  р/с 40702810800250009665  в АО АКБ «НОВИКОКОМБАНК», БИК044525162 |
| **Председатель Правления**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.В. Власова**  м.п. | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Б.Максимов**  м.п. |

Приложение №1 к Договору

субаренды нежилых помещений

№2 от 27.11.2019г.



Перечень помещений, переданных в субаренду по Договору субаренды нежилых помещений №2 от 27.11.2019г. на 2-м этаже здания по адресу: Москва, 1-й Волконский пер., д.13:

- помещение 14 размером 22,35 кв.м.;

- помещение 15 размером 17,4 кв.м.

**Всего: 39,75 кв.м.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **Председатель Правления**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.В. Власова**  м.п. | **Субарендатор**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Б.Максимов**  м.п. |

Приложение №2

к Договору №2 от 27.11.2019

субаренды нежилых

помещений

**АКТ**

**сдачи-приемки Помещения, передаваемого в субаренду**

**по Договору субаренды нежилых помещении № 2 от 27.11.2019г.**

**г.Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.**

Настоящий акт составлен в том, что ООО «Унифондбанк», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» передал, а АО «РТ-Медицина», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», принял в субаренду нежилые помещения общей площадью **39,75 (Тридцать девять целых и семьдесят пять сотых) кв.м.** на 2-м этаже здания по адресу: Москва, 1-й Волконский пер., д.13, на условиях Договора субаренды нежилых помещении № 2 от 27.11.2019г.

Помещения приняты полностью.

Претензий по состоянию и качеству к помещениям нет.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель помещения передал:** | **Субарендатор помещения принял:** |
| **Председатель Правления**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.В. Власова**  **м.п.** | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Б.Максимов**  **м.п.** |