

**Приложение № 2 к Запросу предложений
на право заключения договора субаренды коммерческих площадей
в аэропорту Красноярск (Емельяново)**

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № _____

Красноярский край, Емельяновский район,
Аэропорт «Емельяново»

«__» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аэропорт Емельяново», именуемое в дальнейшем «**Субарендодатель**», в лице генерального директора Метцлера Андрея Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субарендодатель передает, а Субарендатор принимает за плату во временное возмездное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. нежилое помещение, расположенное на территории аэровокзального комплекса по адресу: РФ, Красноярский край, Емельяновский район, аэропорт «Красноярск», строение № __, этаж __, комната ____ (часть) общей площадью _____ (_____) кв.м. (далее - «Помещение»).

Всего площадей, передаваемых за плату во временное возмездное владение и пользование __ (__) кв.м. (далее по тексту «Имущество»).

Характеристики строения: _____

Границы передаваемого в аренду Помещения выделены цветом на выкопировке из поэтажного плана, которая прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

Нумерация и расположение Помещения приведена в соответствии с Экспликацией и Поэтажным планом помещений, передаваемых во временное возмездное владение и пользование (Приложения №1,2, – неотъемлемая часть настоящего Договора).

1.2. Помещение передается Субарендатору для организации и функционирования _____, согласно Приложению № 7 к Договору. Субарендатор не вправе менять назначение передаваемого в аренду нежилого помещения.

1.3. Имущество, являющееся предметом настоящего договора, принадлежит Субарендодателю на праве аренды, что подтверждается Договором аренды недвижимого имущества № _____ от 30 октября 2015 г.

1.4. Помещение передается от Субарендодателя к Субарендатору для целей, предусмотренных п.1.2. Договора (коммерческое использование Помещения) по Акту приема-передачи недвижимого имущества (по форме Приложения № 4), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Далее – «Акт приема-передачи»).

2. ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ. СЕРВИС И ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

2.1. Целевое использование

2.1.1. Начиная с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи Помещения, Помещение должно использоваться Субарендатором исключительно для организации и функционирования _____ (в дальнейшем - «Целевое использование Помещений»).

2.1.2. Любое изменение целевого использования Помещения может быть произведено исключительно после получения предварительного согласования от Субарендодателя в письменной форме.

2.2. Категории товаров и услуг

2.2.1. Субарендатор обязан получить и поддерживать за свой счет в течение Срока аренды лицензии, разрешения и допуски от федеральных, муниципальных и других органов власти, которые необходимы для Целевого использования Помещения.

2.3. Общее использование Помещения

2.3.1. Субарендатор обязан обеспечить эксплуатацию Помещений на протяжении Срока аренды, определенного настоящим Договором, и обеспечить работу и доступ к Помещениям.

2.3.2. График работы _____.

2.3.3. Субарендатор обязан придерживаться Требований к арендаторам ООО «Аэропорт Емельяново». «Требования к арендаторам ООО «Аэропорт Емельяново» и - это сборник правил и положений.

Субарендодатель может вносить изменения или дополнения в Требования к арендаторам в одностороннем порядке или выпускать Требования к арендаторам в новой редакции и уведомить о таком изменении Субарендатора.

2.3.4. Субарендодатель имеет право в рабочее время Субарендатора на беспрепятственный доступ в служебные Помещения при условии уведомления уполномоченного представителя Субарендатора и в присутствии представителя Субарендатора.

2.3.5. Субарендатор обязан обеспечить контроль качества поступающих в продажу товаров, исключая возможность реализации некачественных товаров и/или товаров, являющихся подделками известных брендов.

2.3.6. Субарендатор согласовывает с Субарендодателем время и порядок доставки товаров ежемесячно, в форме графика с указанием времени и даты.

2.4. Ценообразование

2.4.1. Субарендатор должен реализовывать все товары по фиксированным ценам, не должен участвовать ни в каких переговорах с клиентами касательно цен по договоренностям и обязан, указать на видном месте в торговой точке (точках), что все отпускные цены фиксированы.

2.5. Персонал и сервис

2.5.1. Субарендатор самостоятельно нанимает и подготавливает персонал для эффективного обеспечения требуемого уровня.

2.5.2. Персонал Субарендатора, работающий в Помещении, должен опрятно выглядеть, быть вежливым в общении с клиентами, знать Требования к Субарендаторам; хорошо знать ассортимент товаров и услуг, реализуемых в Помещении; быть готовым помочь клиентам выбрать необходимый им товар, продукт или напиток и/или предоставить клиентам исчерпывающую информацию о товарах и услугах, реализуемых Субарендатором.

2.5.3. Субарендатор обязан не привлекать к работе в занимаемых Помещениях иностранных граждан и/или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с действующим законодательством РФ, а также в случае отсутствия у Субарендатора соответствующего разрешения на привлечение иностранных граждан и/или лиц без гражданства.

В случае нарушения действующего законодательства РФ по пребыванию или привлечению к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих соответствующего разрешения (разрешительных документов), нести полную административную ответственность и возмещать убытки, включая оплату в полном объеме наложенного административного штрафа (в том числе на Субарендодателя по вине Субарендатора) на основании соответствующего требования.

2.5.4. Субарендатор обязан обеспечить бесперебойную реализацию товаров и услуг в Помещении, в том числе поддерживать в исправном состоянии кассовые аппараты и другие технические средства, используемые в деятельности Субарендатора, обеспечивать наличие в кассах достаточного количества разменных купюр и монет, позволяющего комфортно обслуживать покупателей.

2.5.5. Субарендатор обязуется обеспечить наличие платежных терминалов, принимающих к обслуживанию все крупные международные и национальные платежные карты для осуществления пассажирами платежей без взимания какой-либо комиссии за обслуживание.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Помещения передаются во владение и пользование Субарендатору сроком с даты подписания Акта приема-передачи Помещений (по форме Приложения № 3).

3.2. По истечении Срока аренды и при условии, что Субарендатор исполняет все свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом, Субарендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

3.3. Договор заключается на срок с «__» _____ 2016 года по «__» _____ 2017 года включительно /11 месяцев/.

4. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Передача Помещения Субарендатору

4.1.1. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи (по форме Приложения № 4) с даты фактической готовности Помещений для ведения коммерческой деятельности, предусмотренной п. 1.2. Договора, но не позднее, чем по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания отдельного акта приема-передачи для проведения ремонтных работ (по форме Приложения №3).

4.1.2. Обязательство Субарендодателя по передаче Помещения считается исполненным после предоставления их во владение Субарендатору и подписания сторонами Актов приема – передачи Помещения.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

4.1.3. Субарендодатель в течение 5 (пяти) календарных дней от даты подписания Договора предоставляет Субарендатору Помещение для его ремонта по отдельному Акту приема-передачи Помещения для проведения ремонтных работ, который подписывают обе Стороны с указанием фактической площади и всех дефектов, выявленных Субарендатором в Помещении, и указанием любой другой информации, которую Стороны считают необходимым отобразить в Акте приема-передачи Помещения для проведения ремонтных работ, форма которого приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

По завершении ремонтных работ и с даты фактической готовности Помещений для ведения коммерческой деятельности, предусмотренной п. 1.2. Договора, но не позднее, чем по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания отдельного акта приема-передачи для проведения ремонтных работ (по форме Приложения №3) Субарендатор обязуется подписать Акт приема-передачи по форме Приложения № 4.

4.2. Возврат Помещения Субарендодателю

4.2.1. После окончания Срока действия Договора или после досрочного прекращения действия Договора, Субарендатор обязан вернуть Субарендодателю Помещение в дату истечения срока действия Договора или в дату его досрочного расторжения в состоянии, обозначенном в Акте приема-передачи (возврата) с учетом нормального износа и неотделимых улучшений, в случае если они производились Субарендатором в Помещении.

4.2.2. Во время возврата Помещения, обе Стороны должны заключить акт, который подтверждает состояние Помещений, а также всего имущества, которое должно остаться в Помещении, если Стороны о таком договорились.

4.2.3. Любые затраты Субарендатора на Неотделимые Улучшения Помещений, не подлежат компенсации со стороны Субарендодателя. Неотделимые улучшения являются собственностью Субарендодателя.

4.2.4. В случае, если Субарендатор не вывезет свое имущество своевременно, Субарендодатель имеет право осуществить его вывоз по адресу Субарендатора указанному в договоре за счет Субарендатора, выставив Субарендатору счет на компенсацию таких затрат и возмещение услуг хранения (при наличии), который Субарендатор обязуется оплатить.

4.2.5. Ремонтные и отделочные работы выполняются Субарендатором, а время, затраченное на выполнение таких работ, включается в Срок аренды.

4.2.6. Субарендатор обязан передать все ключи от Помещения Субарендодателю после окончания Действия Договора.

4.2.7. Обязательство Субарендатора по возврату Помещений считается исполненным после передачи его Субарендодателю и подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1.1. Арендная плата за имущество, указанное в п. 1.1.1. по настоящему договору составляет ___ (_____) % от выручки в месяц, полученной Субарендатором в результате использования Имущества, но не менее гарантированной минимальной суммы в размере _____ (_____) рублей в месяц, в том числе НДС, установленный действующим законодательством РФ (уплачивается большая из указанных сумм).

Если сумма Арендной платы от выручки за отчетный период окажется меньше гарантированной минимальной суммы арендной платы, то оплачивается только гарантированная минимальная сумма.

5.1.2. Для расчета арендной платы Субарендатор обязан предоставить Субарендодателю справку о наличии контрольно-кассовой техники (далее ККТ) либо чекопечатающей машинки с возможностью выдачи Z-отчетов (далее ЧПМ), используемой для оплаты услуг, оказываемых на арендуемой площади, содержащую сведения о заводском номере и месте расположения ККТ либо ЧПМ. В случае поломки, замены, перемещения, списания ККТ либо ЧПМ Субарендатор в течение 3-х рабочих дней сообщает Субарендодателю о произошедших изменениях и о данных нового ККМ или ЧПМ. Субарендатор в течение действия настоящего договора обязан применять ККТ (ЧПМ) для оплаты товаров/услуг, оказываемых на арендуемой площади, даже если действующее налоговое законодательство позволяет принимать оплату без применения ККТ.

5.1.3. Субарендатор обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней после окончания отчетного месяца, предоставлять Субарендодателю Отчет о выручке за истекший отчетный месяц, полученной Субарендатором от услуг, оказываемых на арендуемой площади, с указанием в таком Отчете общей выручки контрольно-кассовой техники, по форме Приложения № 5 к Договору, с приложением копий Z-отчетов на начало и конец отчетного периода.

"Выручка" означает подтвержденную бухгалтером Субарендатора общую сумму всех оплат и прочих
от Субарендодателя _____ от Субарендатора _____

вознаграждений, полученных или которые будут получены за любые реализованные товары и услуги, а также доходы, полученные от любой другой хозяйственной деятельности любого характера (включая арендную плату, которую оплачивает Субарендатор) в границах Арендованных Помещений или при использовании Арендованных Помещений или их части: (i) Субарендатором, (ii) любым другим лицом.

5.1.4. Гарантированная минимальная сумма арендной платы:

Гарантированная минимальная сумма арендной платы рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

Гарантированная минимальная сумма арендной платы = площадь Арендованных Помещений x фиксированная Арендная ставка.

Стороны договорились, что Гарантированная минимальная сумма арендной платы составляет

- _____ (_____) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС, установленный действующим законодательством РФ, за все Помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, из расчета ежемесячной фиксированной арендной ставки в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр в месяц, в том числе НДС, установленный действующим законодательством РФ.

На дату подписания настоящего Договора ежемесячная Гарантированная минимальная сумма арендной платы эквивалентна _____ (_____) долларов _____ центов США в месяц, в том числе НДС, установленный действующим законодательством РФ, по курсу _____ (_____) рублей за 1 (один) доллар США, установленному ЦБ РФ на дату подписания настоящего Договора.

5.1.5. Если Субарендатор по каким-либо причинам не выполнил обязательства по предоставлению Субарендодателю отчетов о выручке Субарендатора для исчисления процента от выручки в срок трех рабочих дней с момента окончания отчетного месяца, то в этом случае Субарендодатель вправе зафиксировать и начислить арендную плату по Договору за отчетный месяц в размере гарантированной минимальной суммы арендной платы x Коэффициент. (Коэффициент = 1,5 (одна, целая пять десятых)), что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек в т.ч. НДС, установленный действующим законодательством РФ, из расчета ежемесячной фиксированной арендной ставки в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр в месяц, в том числе НДС, установленный действующим законодательством РФ, за все Помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, в указанном случае установленная Гарантированная сумма арендной платы в последующем перерасчете не подлежит.

5.1.6. В случае если официальный курс, установленный ЦБ РФ на «__» _____ 2017 года и далее «__» _____ каждого последующего года (далее - контрольная дата), увеличится более чем на 10 % по сравнению с курсом на предшествующую контрольную дату, то размер зафиксированной в п. 5.1.5. арендной платы также подлежит перерасчету по курсу ЦБ РФ на указанную дату. Такой пересчет производится ежегодно.

5.1.7. Гарантированная минимальная сумма арендной платы дополнительно ежегодно индексируется исходя из официального индекса потребительских цен за предыдущий год, опубликованного на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).

При этом Субарендатор в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным обязан внести на расчетный счет Субарендодателя денежные средства, составляющие разницу между вышеуказанной суммой и ранее уплаченной Гарантированной минимальной суммой арендной платы.

Гарантированная минимальная сумма арендной платы может изменяться в одностороннем порядке по решению Субарендодателя. Субарендодатель обязан уведомить Субарендатора об изменении гарантированной минимальной суммы арендной платы за 10 (Десять) календарных дней до вступления в силу новой гарантированной минимальной суммы арендной платы.

5.1.8. Субарендатор обязан оплачивать Гарантированную минимальную сумму арендной платы с Даты начала ведения коммерческой деятельности, после передачи Помещения по Акту приема – передачи по форме Приложения № 4 настоящего Договора, но в любом случае не позднее 31 (тридцать первого) дня от даты Акта приема-передачи Помещения для проведения ремонтных работ в Помещении (Приложение №3 к настоящему Договору).

5.1.9. Субарендодатель вправе проверить содержащиеся в отчете данные. Для проверки Субарендатор обязан предоставлять Субарендодателю по первому его требованию доступ к журналу кассира-операциониста, прилагаемому к каждому кассовому аппарату, или копии отчетов о закрытии смены (Z-отчетов) за каждый операционный день отчетного календарного месяца.

По факту проверки представитель Субарендодателя и представитель Субарендатора составляют Акт проверки, который в обязательном порядке подписывается представителями сторон, в случае наличия претензий и замечаний, последние оговариваются в Акте отдельной строкой

5.1.10. Стоимость не включенных в арендную плату и потребленных Субарендатором коммунальных
от Субарендодателя _____ от Субарендатора _____

услуг, согласно п. 5.1.12. Субарендатор компенсирует непосредственно Субарендодателю, стоимость услуг рассчитывается отдельно согласно показаний измерительных приборов, или на пропорциональной основе. Такие расчеты выполняются Субарендодателем без дополнительных начислений в свою пользу.

5.1.11. Оплата затрат на коммунальные услуги производится Субарендатором в течение 5 рабочих дней после выставления Субарендодателем соответствующей счет-фактуры.

5.1.12. Арендная плата, установленная в п. 5.1.1. включает в себя возмещение затрат Субарендодателя на _____ . Затраты Субарендодателя на _____ не включены в арендную плату.

5.2. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЛАТЕЖ

5.2.1. В качестве гарантии добросовестного исполнения обязательств по оплате арендной платы, Субарендатор обязан перечислить на расчетный счет Субарендодателя сумму, эквивалентную размеру ежемесячной гарантированной минимальной сумме арендной платы, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом НДС либо предоставить банковскую гарантию (в дальнейшем именуется «Банковская гарантия» и «Гарантийный платеж»). В соответствии с данной Банковской гарантией, выдавшая ее кредитная организация (Гарант) по требованию Субарендодателя (Бенефициара) обязуется произвести платежи гарантированной минимальной суммы арендной платы, которые причитаются с Субарендатора (Принципала) в случае, если Субарендатор (Принципал) откажется от выплаты своих платежных обязательств, при наступлении последнего срока платежа. Банковская гарантия должна быть выдана сроком действия до «__» _____ **201_ года (включительно). /срок окончания договора/**

5.2.2. Субарендатор в течение 2 (двух) календарных дней с даты подписания Договора аренды обязан согласовать с Субарендодателем кандидатуру Банка-Гаранта для выдачи Банковской гарантии, а также содержание Банковской гарантии. Субарендатор обязуется представить Банковскую гарантию в течение 10 (Десяти) банковских дней после даты подписания настоящего Договора.

Обязательство Субарендатора по представлению Банковской гарантии/ гарантийного платежа является существенным условием настоящего Договора.

5.2.3. В течение срока действия Договора Субарендодатель (Бенефициар) имеет право, в случае возникновения задолженности по Гарантированной минимальной сумме арендной платы (в размере любой суммы), которая подлежит оплате и не была своевременно оплачена Субарендатором (Принципалом), предоставляет Гаранту требование об уплате денежной суммы по Банковской гарантии в письменной форме с приложением указанных в Банковской гарантии документов. В требовании или в приложении к нему Субарендодатель (Бенефициар) должен указать, в чем состоит нарушение Субарендатором (Принципалом) основного обязательства, в обеспечение которого выдана Банковская гарантия.

Иные суммы задолженности Субарендатора (Принципала) оплачиваются посредством Банковской гарантии только после предоставления Гаранту Субарендодателем (Бенефициаром) письменных требований на основании подтверждающих документов, включая суммы любого ущерба, причиненного по вине Субарендатора (Принципала).

5.2.4. Предусмотренное Банковской гарантией обязательство Банка-Гаранта перед Субарендодателем (Бенефициаром) ограничивается уплатой суммы, на которую выдана гарантия.

Ответственность Банка-Гаранта перед Субарендодателем (Бенефициаром) за невыполнение или ненадлежащее выполнение Гарантом обязательства по гарантии не ограничивается суммой, на которую выдана гарантия, если в гарантии не предусмотрено иное.

5.2.5. Обязательство Гаранта перед Субарендодателем (Бенефициаром) по гарантии прекращается:

- 1) уплатой Субарендодателю (Бенефициару) суммы, на которую выдана гарантия;
- 2) окончанием определенного в гарантии срока, на который она выдана;
- 3) вследствие отказа Субарендодателя (Бенефициара) от своих прав по гарантии и возвращения ее Гаранту;

4) вследствие отказа Субарендодателя (Бенефициара) от своих прав по гарантии путем письменного заявления об освобождении Гаранта от его обязательств.

Прекращение обязательства Гаранта по основаниям, указанным в подпунктах 1, 2 и 4 настоящего пункта, не зависит от того, возвращена ли ему гарантия.

5.3. ПЛАТЕЖИ

5.3.1. За указанное в п. 1.1. Имущество Субарендатор ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, перечисляет на расчетный счет Субарендодателя гарантированную минимальную сумму арендной платы за текущий месяц, определяемую в 5.1.1. настоящего договора.

от Субарендодателя _____ от Субарендатора _____

5.3.2. Не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, Субарендатор оплачивает положительную разницу между установленным процентом от выручки, полученной Субарендатором от услуг, оказываемых на арендуемой площади и гарантированной минимальной суммой арендной платы за отчетный месяц, определяемую на основании ежемесячного отчета (Приложение № 5 к Договору).

5.3.3. Датой платежа по настоящему Договору считается дата поступления средств на расчетный счет Субарендодателя.

5.3.4. При нарушении Субарендатором порядка внесения Арендной платы, в том числе при нарушении Срока предоставления Отчета, Субарендодатель вправе потребовать от него компенсации в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности Субарендатора перед Субарендодателем за каждый день просрочки.

5.3.5. В случае неоплаты в установленный Договором срок и (или) в установленном размере денежных сумм, предусмотренных п.п. 5.1., 5.2. и 5.3. настоящего Договора, а также образования задолженности Субарендатора перед Субарендодателем, последний вправе в одностороннем порядке прекратить полностью или частично ограничить доступ Субарендатора (его персонала, посетителей, доверенных лиц, транспортных средств и т.п.) в Помещения и на территорию объекта до погашения задолженности в полном объеме. При этом обязательство Субарендатора по оплате считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Субарендодателя. Доступ Субарендатора в Помещения и на территорию объекта возобновляется после погашения задолженности в полном объеме. При этом обязательство Субарендатора по оплате считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Субарендодателя.

5.3.6. Платежи Арендной платы, поступившие по настоящему Договору, зачисляются в счет оплаты периодов в порядке календарной очередности независимо от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

5.3.7. Акт выполненных работ и акт сверки подписывается Субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения. В случае невозвращения подписанного акта в указанный срок, акт считается принятым без замечаний.

5.3.8. Для урегулирования расчетов по настоящему договору Стороны не реже, чем один раз в квартал составляют акт сверки взаимных расчетов, который подписывается уполномоченными на то лицами и не позднее 5 (пяти) дней с момента получения возвращается Субарендодателю либо Субарендатору с приложением документов, подтверждающих возражения (в случае их наличия).

5.3.9. Выставленные Субарендодателем в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации счета-фактуры и акты выполненных работ и акты сверок передаются Субарендатору не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, по факсу и/или посредством электронной почты с последующей пересылкой оригиналов документов по почте, в соответствии с почтовым адресом, указанным в договоре и/или нарочным способом.

6. ПРОВЕРКА СУБАРЕНДОДАТЕЛЕМ

6.1. Субарендодатель имеет право за свой счет осуществлять проверку использования и содержания Помещения Субарендатором при условии не причинения Субарендатору неудобств в осуществлении им коммерческой деятельности в Помещении («Общая проверка Помещений»), а Субарендатор обязан оказывать содействие и не препятствовать проведению мероприятий по проверке в рабочее время Субарендатора и в присутствии представителя Субарендатора.

6.2. С целью осуществления Общей проверки Помещения Субарендодатель имеет право в рабочее время Субарендатора и в присутствии представителя Субарендатора:

(i) проводить визуальный осмотр Помещения. При этом Субарендатор обеспечивает работникам Субарендодателя и уполномоченным им лицам доступ в осматриваемое Помещение;

(ii) запрашивать у Субарендатора сведения о состоянии Помещения или документы по эксплуатации Помещений в форме копий, заверенных уполномоченным представителем Субарендатора, а Субарендатор обязан их предоставить в течение 2 (Двух) Рабочих дней с момента соответствующего запроса Субарендодателя;

(iii) проводить диагностику, технический осмотр Помещения, оборудования и конструкций.

6.3. Представители эксплуатационных служб и служб управления Субарендодателя по согласованию с Субарендатором за 2 рабочих дня имеют право доступа в Помещение в целях проверки, технического (сервисного) обслуживания, изменения любых инженерных коммуникаций и технологического оборудования, подведенного или установленного в Помещении. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий представители эксплуатационных служб и служб

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

управления Субарендодателя имеют право беспрепятственного доступа в Помещение вне зависимости от режима работы и согласия Субарендатора.

6.4. Субарендодатель имеет право осуществлять проверку Целевого использования Помещений («Проверка Целевого использования Помещений»). Субарендатор обязан сотрудничать с Субарендодателем при осуществлении такой проверки и оказывать содействие и не препятствовать проведению мероприятий по проверке.

6.5. Проверка Целевого использования Помещений проводится как в формах, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, так и в формах:

(i) внутренних и внешних исследований, проводимых на Площадях общего пользования вне Торговых точек, для оценки удовлетворенности пассажиров Торговыми точками и соотношением «Цена-Качество».

(ii) проведения полной аудиторской проверки всех Отчетов, бухгалтерских книг и отчетности Субарендатора, включая все подтверждающие данные и любой отчетности, касающейся деятельности Помещения, арендуемого Субарендатором и любую иную отчетность, исходя из которой можно проверить или определить оборот Субарендатора, а также рассчитать Ежемесячную Арендную плату и проверить соблюдение Целевого использования Помещения. Субарендодатель уведомляет Субарендатора о проведении аудиторской проверки не менее чем за 20 (Двадцать) календарных дней.

6.6. При нарушении правил использования Помещений, также в случае, если Субарендатор препятствует Субарендодателю в проведении мероприятий по проверке, Субарендатор в течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения письменного требования Субарендодателя об устранении соответствующих нарушений обязан:

(i) устранить допущенное (-ые) нарушение (-я) и/или (ii) допустить представителей Субарендодателя для проведения мероприятий по проверке и/или (iii) представить документы, необходимые Субарендодателю для проведения мероприятий по проверке.

6.7. При нарушении Субарендатором сроков устранения выявленных нарушений Субарендодатель вправе потребовать от него уплаты неустойки в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от Гарантированной минимальной суммой арендной платы за каждый день просрочки.

7. РАБОТЫ СУБАРЕНДАТОРА

7.1. Субарендатор не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней от Даты подписания Договора обязан подготовить Дизайн - проект и График ремонтно-отделочных работ.

7.2. Начиная с Даты передачи Помещения по Акту приема-передачи для проведения ремонтных работ, Субарендатор вправе в любое время посещать Помещение в целях подготовки Дизайн-проекта и/или Графика ремонтно-отделочных работ. При этом Субарендатор обязан согласовывать с Субарендодателем список своих представителей и срок, на который им предоставляется доступ в Помещение.

Субарендатор обязуется инвестировать в проведение ремонтно-отделочных работ в Помещении сумму из расчета не менее 20 000 рублей за 1 кв.м. арендуемой площади. В целях подтверждения понесенных расходов, Субарендатор обязан предоставить Субарендодателю документацию, оформленную надлежащим образом (сметы, копии счетов и т.п.)

7.3. Субарендодатель не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента предоставления Субарендатором Дизайн-проекта и Графика ремонтно-отделочных работ письменно направляет свое согласие с представленным Дизайн-проектом и Графиком ремонтно-отделочных работ либо свои замечания к ним.

7.4. В случае, если Субарендодатель мотивированно не согласовывает Дизайн-проект и/или График ремонтно-отделочных работ Помещений, Стороны обязуются в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Субарендатором замечаний к Дизайн-проекту и/или Графику ремонтно-отделочных работ обеспечить согласование Дизайн-проекта и Графика ремонтно-отделочных работ.

7.5. Дизайн-проект и График ремонтно-отделочных работ считаются согласованными («Дата согласования Дизайн-проекта и Графика ремонтно-отделочных работ»):

(i) с момента получения Субарендатором письменного согласия Субарендодателя - в случае письменного согласия Субарендодателя, как это предусмотрено п. 7.3. настоящего Договора; либо

(ii) с момента подписания Сторонами акта согласования Дизайн-проекта и/или Графика ремонтно-отделочных работ - в случае проведения дополнительных согласований, как это предусмотрено п. 7.4.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

настоящего Договора.

7.6. Если для проведения ремонтно-отделочных работ потребуются разрешения (согласования) на реконструкцию и такие разрешения (согласования) могут быть получены только Субарендодателем, Субарендодатель предоставит Субарендатору и / или лицу, указанному Субарендатором, доверенность, предоставляющую полномочия подать необходимый комплект документов в уполномоченный орган в целях получения соответствующего разрешения (согласования).

7.7. Субарендатор за свой собственный счет осуществляет ремонтно-отделочные работы Помещения, в том числе работы по демонтажу некапитальных объектов, находящихся на территории Помещения (если таковые имеются), соответствии с условиями настоящего Договора, а также условиями и сроками согласованных Сторонами Дизайн-проекта и Графика ремонтно-отделочных работ («Ремонтно-отделочные работы»).

7.8. Субарендатор обязан предварительно согласовывать с Субарендодателем доступ подрядчиков, привлекаемых им для проведения Ремонтно-отделочные работы, на территории аэровокзального комплекса

7.9. Субарендатор обязуется завершить Ремонтно-отделочные работы и подписать Акт приема-передачи нежилого помещения (по форме Приложения № 4) для ведения коммерческой деятельности (в дальнейшем – «Дата открытия») не позднее, чем по истечении 30 (Тридцать) календарных дней от Даты передачи Помещения для проведения ремонтных работ (по форме Приложения № 3).

7.10. Представители эксплуатационных служб и служб управления Субарендодателя могут в любое время проверять правильность эксплуатации Помещения, а также порядок производства Ремонтно-отделочных работ.

7.11. При проведении Ремонтно-отделочных работ Субарендатор обязан самостоятельно и за свой счет произвести полную и надлежащую санитарную обработку и вывоз с территории Субарендодателя мусора и отходов, образующихся в результате деятельности Субарендатора.

7.12. После выполнения работ Субарендатор обязан за свой счет оборудовать Помещение техническими средствами и оборудованием, в обязательном порядке согласованными с Субарендодателем, которые необходимы и достаточны для организации и обеспечения Целевого использования Помещений, в том числе, но не ограничиваясь, обеспечить установку в Помещении кассовых аппаратов.

7.13. Субарендатор обязуется не привлекать к Ремонтно-отделочным работам иностранных граждан и/или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с действующим законодательством РФ, а также в случае отсутствия у Субарендатора соответствующего разрешения на привлечение иностранных граждан и/или лиц без гражданства.

7.14. В случае привлечения и использования Субарендатором в трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешение на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с законодательством РФ, а также в случае отсутствия у Субарендатора соответствующего разрешения на привлечение иностранных граждан и/или лиц без гражданства, Субарендатор возмещает Субарендодателю в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения претензии сумму административного штрафа, а также расходы по оплате административного штрафа, наложенного на Субарендодателя в результате неправомерных действий Субарендатора по привлечению и использованию иностранных работников либо привлечению к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешение на работу в соответствии с законодательством РФ.

7.15. Во избежание сомнений, Стороны согласились, что Субарендатор уплачивает сумму административного штрафа, а также расходы по оплате административного штрафа, возложенного на Субарендодателя, как это указано в п. 7.14 выше, только в случае если такой штраф наложен на Субарендодателя. Оплата происходит только после получения Субарендатором письменного требования с приложением подтверждающих документов.

7.16. По завершении Ремонтно-отделочных работ Субарендатор обязан представить Субарендодателю Исполнительную документацию в отношении выполненных работ на бумажном и электронных носителях в 2 экземплярах, в том числе перечень и характеристики использованных материалов и оборудования, фактически установленного в ходе проведения Работ по реконструкции.

7.17. Субарендатор обязуется по истечении Срока аренды по настоящему Договору, но не реже чем 1 раз в 5 лет, в случае перезаключения Договора аренды на очередной срок произвести реконцепт Помещения. При этом денежную сумму инвестиций Субарендатор обязан согласовать с Субарендодателем. В целях подтверждения понесенных расходов, Субарендатор обязан предоставить Субарендодателю исполнительную документацию, оформленную надлежащим образом (сметы, копии счетов и т.п.)

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

8. РЕКЛАМА И МАРКЕТИНГ СУБАРЕНДАТОРА

8.1. Субарендатор имеет право и обязуется за свой счет установить рекламную вывеску, согласованную Субарендодателем, а также ее обслуживать и обязуется нести ответственность за ущерб, нанесенный в результате монтажа или эксплуатации рекламной вывески.

8.2. Субарендатор обязуется в конце срока аренды произвести демонтаж рекламной вывески за собственный счет на протяжении двух календарных дней и обеспечить восстановление прежнего состояния имущества под вывеской.

8.3. Субарендатор обязан самостоятельно либо совместно с Субарендодателем проводить маркетинговые программы для стимулирования роста продаж в Помещении Субарендатора.

8.4. Субарендатор обязан в письменном виде согласовывать с Субарендодателем вид и содержание всех сведений (фирменные наименования, логотипы, наименования брендов), которые Субарендатор или в силу договора с ним другое лицо будут размещать на наружных поверхностях стен, огораживающих Помещение. В таком случае Субарендатор предоставляет дизайн-проекты оформления соответствующих сведений не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до момента их установки.

Во избежание сомнений Субарендодатель сохраняет право не утвердить дизайн-проект рекламы любого товара или бренда, продажи которого не осуществляет Субарендатор, или услуг, прямо не связанных с Бизнесом Субарендатора.

9. СОДЕРЖАНИЕ И УЛУЧШЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

9.1. Для поддержания Помещений, их конструктивных элементов и оборудования в исправном состоянии Субарендатор за свой счет осуществляет техническое обслуживание находящихся в Помещении инженерных систем и оборудования в соответствии с эксплуатационной документацией и нормативными актами.

Планный текущий ремонт Помещений

9.2. Планный текущий ремонт Помещений производит Субарендатор за свой счет, не реже 1 раза в 3 года или по требованию Субарендодателя, по результатам проведения осмотра Помещения, которое является обязательным для исполнения Субарендатором.

9.3. Условия проведения планового текущего ремонта, в том числе виды, объемы, стоимость и сроки ремонтных работ согласовываются Сторонами за 90 (Девяносто) календарных дней до начала планового текущего ремонта.

9.4. Если по вине Субарендатора вследствие аварии, воздействия внешних факторов или иных непредвиденных причин состояние Помещений ухудшилось, Субарендатор обязан за свой счет произвести непланный текущий ремонт.

9.5. При необходимости произвести непланный текущий ремонт Стороны предварительно согласовывают следующие условия его проведения:

(i) виды и объемы ремонтных работ, которые должны быть проведены;

(ii) сроки производства ремонта.

9.6. Согласование производится путем направления письменного запроса. Запрос должен быть направлен не позднее 2 (Двух) Рабочих дней с момента возникновения необходимости проведения ремонта. Ответ другой Стороны на такой запрос направляется в письменной форме не позднее 3 (Трех) Рабочих дней с момента получения запроса.

9.7. Отделимые Улучшения Помещений, произведенные Субарендатором, являются собственностью Субарендатора.

9.8. Неотделимые Улучшения Помещений производятся Субарендатором только с письменного согласия Субарендодателя и становятся собственностью Субарендодателя по окончании срока действия Договора аренды или при его досрочном расторжении.

9.9. При возникновении необходимости произвести Неотделимые Улучшения Помещений Стороны согласовывают следующие условия их проведения: виды и объемы ремонтных работ, которые должны быть проведены; сроки производства ремонта. Согласование условий осуществляется путем направления письменного запроса Субарендатором. Субарендодатель направляет ответ на такой запрос в письменной форме не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с момента получения запроса.

9.10. Перепланировка, переустройство или переоборудование Помещений производятся только после их согласования Сторонами, а также после получения необходимых разрешений (согласований) в установленном законом порядке. Перед началом соответствующих работ и мероприятий Стороны согласовывают следующие условия их проведения: виды и объем работ; сроки работ. Согласование условий осуществляется путем направления письменного запроса Субарендатором. Субарендодатель направляет ответ на такой запрос в письменной форме не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с момента

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

получения запроса.

9.11. Все согласования, необходимые для производства перепланировки, переустройства или переоборудования Помещений, в органе, который согласовывает и выдает подтверждающие документы, осуществляет Субарендатор за свой счет. Субарендодатель оказывает Субарендатору необходимое содействие, заключающееся в предоставлении и согласовании документов, оформлении доверенностей, направлении писем, заявлений и запросов, обеспечит свое личное присутствие и участие в процессе получения указанных разрешений в случае, если такие разрешения не могут быть получены без его личного присутствия и/или участия, а также обязуется предпринять другие необходимые действия по оказанию помощи Субарендатору.

10. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ И АРЕНДНЫХ ПРАВ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

10.1. Субарендатор не имеет права сдавать Помещение в целом или его часть в субаренду без получения предварительного письменного согласия Субарендодателя.

10.2. В случае если Субарендодатель дает свое согласие на передачу помещения или его части в субаренду, Субарендатор и цессионарий/субарендатор несут равную ответственность за исполнение всех обязательств по данному Договору на протяжении всего срока действия передачи в субаренду. Договор субаренды заключается на срок не более, чем действие данного договора.

11. НЕЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ХАРАКТЕР ДОГОВОРА

11.1. Субарендатор соглашается с тем, что на протяжении срока аренды он не имеет права требовать от Субарендодателя каких-либо условий эксклюзивности или ограничения конкуренции, и Субарендодатель имеет право на свое усмотрение сдавать площади Аэропорта в аренду третьим лицам.

12. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ

12.1. Субарендатор осуществляет пользование Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора.

12.2. Субарендатор обязан за свой счет содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил. Субарендатор обязан предоставить Субарендодателю копию приказа о назначении ответственного за электрохозяйство, копию договора на техническое обслуживание, а также представлять отчеты о проведении технического обслуживания оборудования (включая планово-предупредительные меры).

12.3. Субарендатор обязан согласовывать с Субарендодателем перечень электрооборудования, устанавливаемого и используемого в арендуемом Помещении. В таком случае Субарендатор предоставляет перечень электрооборудования не менее чем за 20 (Двадцать) календарных дней до момента его установки. Субарендодатель согласовывает перечень электрооборудования в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с момента получения такого перечня.

12.4. Субарендатор обязан использовать Площади общего пользования по их прямому назначению, не допускать складирования Имуущества на этих площадях, поддерживать чистоту и порядок на огороженной территории Субарендодателя, прилегающей к Терминалу, в котором находятся Помещение.

12.5. Субарендатор самостоятельно и за счет собственных средств ввозит, устанавливает и обслуживает в Помещении такую обстановку и оборудование, которые требуются для Бизнеса Субарендатора в соответствии с настоящим Договором. Ввоз Субарендатором предметов названной обстановки и оборудования осуществляется с соблюдением установленного в Терминале и Аэропорту пропускного режима, с выдачей Субарендодателем Субарендатору соответствующего письменного разрешения.

12.6. Субарендатор обязан в течение одного месяца после Даты передачи по Акту приема-передачи Помещения заключить с уполномоченной на обращение с отходами организацией договор на вывоз отходов, образующихся от деятельности, осуществляемой в Помещении на первый год Срока Аренды и предоставить Субарендодателю копию указанного договора. Субарендатор обязуется в течение Срока Аренды ежегодно продлевать указанный договор.

12.7. Субарендатор обязан обеспечить охрану Помещений, а также находящегося в них Имуущества Субарендатора самостоятельно и за собственный счет.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

12.8. Субарендодатель обязан предоставить Субарендатору доступ к коммунальным услугам (в том числе к электроэнергии, водоснабжению, канализации). В Помещении с возможностью установки прибора учета, Субарендатор самостоятельно и за собственный счет устанавливает приборы индивидуального учета потребления коммунальных услуг.

12.9. Субарендатор обязан согласовывать с Субарендодателем приборы индивидуального учета потребления коммунальных услуг, устанавливаемые и используемые в Помещении.

12.10. В таком случае Субарендатор предоставляет перечень защищенных от несанкционированного доступа приборов не менее чем за 20 (Двадцать) календарных дней до момента их установки. Субарендодатель рассматривает и согласовывает / не согласовывает перечень приборов индивидуального учета потребления коммунальных услуг в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с момента получения такого перечня.

12.11. В случае возникновения у Субарендатора необходимости в телекоммуникационных услугах он вправе с согласия Субарендодателя заключить соответствующий договор на оказание телекоммуникационных услуг в Помещении с оператором связи, имеющим лицензию на предоставление данных услуг, включая междугородную и международную связь.

12.12. Субарендатор обязан принимать все разумные меры для обеспечения безопасности Помещения, а также лиц и вещей, в любое время находящихся в Помещении.

12.13. Субарендатор обязан соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, а также требования отраслевых правил и норм, действующих в сфере Бизнеса Субарендатора в отношении Помещения. Субарендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности. Субарендатор самостоятельно выполняет в установленный срок предписания органов государственного надзора, иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность имущества, противопожарную, экологическую и санитарную безопасность арендованного имущества и прилегающих к нему территорий.

12.14. Субарендатор обязан возместить Субарендодателю в полном объеме материальный ущерб в случае пожара, аварии, возникших по вине Субарендатора или восстановить Помещение собственными силами и средствами в согласованные с Субарендодателем сроки.

12.15. Субарендатор обязан не доставлять в Помещение и не хранить в них оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие и прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды.

12.16. Субарендатор обязуется соблюдать Нормы и Правила авиационной безопасности:

- своевременно и в установленном порядке подавать заявки на оформление пропусков в здание Аэропорта и Терминала без выхода на перрон и воздушное судно;
- при увольнении сотрудников возвращать Субарендодателю пропуски, выданные этим сотрудникам, в течение 3 (Трех) Рабочих дней с даты их увольнения;
- в случае прекращения Договора обеспечить возврат Субарендодателю всех выданных пропусков, в течение 3 (Трех) Рабочих дней с даты прекращения Договора;
- предъявлять свое имущество для досмотра на входах в Терминал и стерильную зону, а также выполнять требования норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории Аэропорта;
- обеспечить ношение личных пропусков на верхней одежде сотрудников Субарендатора;
- в случае нарушения Субарендатором требований авиационной безопасности, устранить данные нарушения в установленные Субарендодателем сроки, а также сообщать об их устранении в службу авиационной безопасности Субарендодателя;
- стоимость пропусков не входит в стоимость арендной платы и оплачивается отдельно по прейскуранту.

12.17. Субарендатор обязуется соблюдать правила пользования автоматизированной парковкой.

13. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Субарендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор без обращения в судебные органы, предупредив об этом Субарендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемого дня прекращения Договора в случаях, если Субарендатор нарушает свои существенные обязательства по Договору, а именно:

- а) Субарендатор однократно не выполнил свои платежные обязательства в соответствии с условиями и положениями настоящего Договора в срок и (или) в установленном размере, включая (но не ограничиваясь) оплату Арендной платы, если такое нарушение продолжается более 15

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

(пятнадцати) календарных дней с дня оплаты, и Субарендатор не произвел погашение долга на протяжении обозначенного срока.

- b) Субарендатор не произвел оплату или восполнение Гарантийного платежа в соответствии с условиями п.5.3.
- c) Субарендатор использует без письменного согласия Субарендодателя Помещения или их часть для целей, отличных от определенных статьей 2.1. настоящего Договора, не использует Помещения или освободил Помещения;
- d) Субарендатор передает в субаренду или передает право использования Помещений третьим лицам без письменного согласия Субарендодателя как это предусмотрено ст.9 настоящего Договора;
- e) Субарендатор не осуществляет в Помещении коммерческую деятельность через 60 (шестьдесят) календарных дней со дня передачи Помещения по Акту приема-передачи Помещения по вине Субарендатора;
- f) Субарендатор наносит повреждения конструктиву арендованных Помещений;
- g) Возбуждена процедура несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении Субарендатора;
- h) Субарендодателем выявлен факт предоставления Субарендатором недостоверной информации о величине продаж. В таком случае, Субарендатор также обязан оплатить штраф Субарендодателю в размере месячной гарантированной минимальной суммы арендной платы;
- i) Субарендатор умышленно ухудшает состояние Помещений.

Каждое из перечисленных выше обстоятельств именуется как «Невыполнение обязательств».

В вышеуказанных случаях Договор будет считаться расторгнутым от даты, указанной в уведомлении Субарендодателя.

13.2. Субарендодатель также вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке по основаниям не предусмотренным п. 13.1. настоящего Договора, направив в адрес Субарендатора письменное уведомление об отказе от исполнения договора за 15 (пятнадцать) календарных дней. Субарендатор обязан освободить Имущество и передать его Субарендодателю по Акту приема-передачи в дату досрочного расторжения Договора, указанную в уведомлении.

13.3. В случае досрочного расторжения Договора, арендная плата подлежит оплате за весь период до даты сдачи Помещений Субарендодателю по Акту приема-передачи.

13.4. Субарендатор отказывается от права на получение любой компенсации при условии невыполнения обязательств, перечисленных в п.13.1.

13.5. Субарендатор имеет право отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Субарендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

- a) Если Субарендодатель в соответствии с законодательством РФ объявлен банкротом или неплатежеспособным;
- b) Если Субарендодатель каким-либо образом прекращает свое существование по законодательству РФ.
- c) Субарендодатель постоянно (3 (три) или более раз) нарушает свои существенные обязательства по настоящему Договору, и такое нарушение продолжается более 15 (пятнадцати) календарных дней после направления Субарендатором Субарендодателю соответствующего уведомления в письменной форме, и Субарендодатель не исправил нарушение в течение вышеуказанного срока.
- d) Если переданные Субарендатору Помещения имеют существенные недостатки, препятствующие пользованию им, которые не были оговорены Субарендодателем при заключении Договора, не были обнаружены Субарендатором во время его осмотра при заключении Договора.
- e) В случае немотивированного отказа Субарендодателя от утверждения проектной документации, дизайн-проекта на проведение ремонтно-отделочных работ в Помещениях.
- f) Если при заключении Договора Субарендодатель не предупредил Субарендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Помещение.
- g) уклонения или отказа Субарендодателя от подписания и/или от заключения Договора аренды, Нового Договора аренды, в том числе на новый срок в сроки, установленные в настоящем Договоре, при соблюдении Субарендатором своих обязанностей по настоящему Договору.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

В случае расторжения настоящего Договора по вышеуказанным основаниям, Договор считается расторгнутым по истечении 60 календарных дней с даты получения Субарендодателем письменного уведомления от Субарендатора о таком расторжении. При этом Субарендодатель обязуется возвратить Банку-Гаранту Банковскую гарантию, а Субарендатору любые платежи, внесенные авансом, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты такого расторжения.

13.6. Если после окончания Срока аренды или досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с положениями Статьи 13, Субарендатор продолжает использовать арендованное Помещение, Субарендодатель имеет право требовать от Субарендатора освободить арендованное Помещение в любой момент. Субарендатор в таком случае также обязуется оплатить Субарендодателю штраф в размере гарантированной минимальной суммы арендной платы, скорректированной на пропорциональной основе с учетом фактического срока использования Помещения, а также все другие суммы, надлежащие к оплате в соответствии с положениями настоящего Договора.

14. НАРУШЕНИЯ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

14.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

14.2. Каждая из Сторон обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

14.3. Субарендатор вправе требовать возмещения только реального ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

14.4. Уплата неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

14.5. Субарендатор самостоятельно несет ответственность в виде штрафов, пеней, взысканий и иных санкций перед органами власти в случае проведения ими проверок и выявления нарушений со стороны Субарендатора и его работников действующего законодательства.

14.6. Субарендатор обязан возместить Субарендодателю в полном объеме убытки, понесенные Субарендодателем в результате проведения проверок органами власти и выявления нарушений Субарендатором действующего законодательства, в том числе суммы административных штрафов, наложенных на Субарендодателя по вине Субарендатора после письменного требования Субарендодателя, с приложением подтверждающих документов.

14.7. Субарендатор обязан возместить ущерб имуществу Субарендодателя, причиненный вследствие неправомерных действий (бездействий) в полном объеме, в том числе связанный с нарушением правил эксплуатации электроустановок, приборов учета, Норм и правил авиационной безопасности, правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности, законодательства об охране труда и других требований к использованию Помещений, указанных в настоящем Договоре.

14.8. Субарендодатель имеет право начислить штраф в установленном ниже размере в зависимости от нарушений договорных обязательств Субарендатором по настоящему Договору:

- а) В случае Использования имущества не в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.2. настоящего Договора, Субарендатор обязан уплатить штраф 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый день нарушения. Нарушения фиксируются в Акте о нарушении. Акт составляется по форме Приложения № 6 к Договору. Акт подписывается уполномоченными лицами сторон. В случае необоснованного отказа от подписания акта одной из сторон, акт подписывается другой стороной и третьими лицами (2 человека).
- б) В случае, если Субарендатор не применил ККТ при продаже товаров/услуг (не выбил чек), Субарендатор обязан уплатить штраф в размере 2-х кратной гарантированной минимальной суммы арендной платы (гарантированная минимальная сумма арендной платы указана в п. 5.1.1. Договора) за каждый выявленный факт нарушения. Нарушения фиксируются в Акте о нарушении (Приложение № 6 к Договору). Акт подписывается уполномоченными лицами сторон. В случае необоснованного отказа от подписания акта одной из сторон, акт подписывается другой стороной и третьими лицами (2 человека).

14.9. В случае если Субарендатор существенным образом нарушает свои обязательства по настоящему Договору и не выполняет требование Субарендодателя по исправлению нарушений или не освобождает Помещение по окончании срок действия договора, Субарендодатель имеет право приостановить подачу коммунальных услуг в Помещение.

14.10. В случае, если Субарендатор не передал Имущество Субарендодателю в пятидневный срок после прекращения действия Договора, Субарендатор обязан перечислить на Расчетный счет

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

Субарендодателя штраф в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей в течение 1 (одного) календарного месяца со дня предъявления требования Субарендодателя об уплате такого штрафа.

14.11. Субарендатор также несет ответственность за:

- невыполнение требований норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории Аэропорта или Терминала;
- обоснованность подачи заявок на оформление пропусков и достоверность данных, указанных в заявках;
- охрану арендуемых Помещений;
- последствия несчастных случаев, которые возникли в результате его деятельности и могут иметь место в отношении его сотрудников, работников Субарендодателя либо третьих лиц.

14.12. Субарендодатель не несет ответственности перед Субарендатором за:

а) утрату, недостачу или повреждение Имуущества, принадлежащего Субарендатору, за исключением случаев, когда вина Субарендодателя или его работников в совершении действий, повлекших утрату, недостачу или повреждение Имуущества, принадлежащего Субарендатору, установлена окончательно вступившим в силу решением суда, которое не может быть оспорено.

б) перебои в поставке коммунальных услуг для Помещений, если такие перебои в поставке произошли по вине Субарендатора, либо обусловлены другими, не зависящими от Субарендодателя, обстоятельствами.

в) во всех случаях хищения, исчезновения ценных бумаг или наличных денег, а также во всех случаях незаконного присвоения, утери, порчи, ухудшения состояния материальных ценностей, имевших место на площадях Помещений, а также в связи с их использованием Субарендатором, за исключением случаев, когда вина Субарендодателя или его работников в совершении указанных действий установлена окончательно вступившим в силу решением суда, которое не может быть оспорено.

г) неправомерные действия других Субарендаторов, пользователей, контрагентов и пассажиров Аэропорта.

е) за убытки, в т. ч. упущенную выгоду, и другие прямые или косвенные потери или убытки, которые возникли не по причине прямой вины Субарендодателя.

14.13. Вне зависимости от иных положений настоящего Договора, Субарендатор не несёт ответственности по возмещению упущенной выгоды Субарендодателя. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего пункта.

15. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

15.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров.

15.2. Если какой-либо спор, разногласие или требование, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения (прекращения) или недействительности, остается неразрешенным, такой спор, разногласие или требование подлежит разрешению в Арбитражном суде Красноярского края.

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

16.1. Каждая из Сторон обязуется рассматривать в качестве конфиденциальной любую информацию, полученную ею в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, а также переговорами, предшествовавшими его заключению («Конфиденциальная информация»).

16.2. Передача Стороной Конфиденциальной информации третьим лицам допускается только с предварительного письменного согласия другой Стороны.

16.3. Положения настоящего Раздела 16 продолжают действовать в течение 5 (Пяти) лет со дня прекращения действия остальных положений настоящего Договора независимо от основания такого прекращения.

16.4. Несмотря на вышеизложенное, Конфиденциальная информация может быть раскрыта:

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

- юридическим и финансовым консультантам и любым иным консультантам и сотрудникам Сторон по мере необходимости при условии, что такие лица обязуются соблюдать положения о конфиденциальности настоящего Договора, и
- государственным органам, кредиторам, если предоставление такой информации требуется для обеспечения надлежащего исполнения обязательств перед такими кредиторами, а также для иных уполномоченных органов, когда раскрытие Конфиденциальной информации обязательно для Стороны, раскрывающей такую информацию.

16.5. Стороны по обоюдному согласию вправе выпустить пресс-релиз об исполнении настоящего Договора, выступить с заявлением для прессы при условии, что содержание такого выступления и/или редакция пресс-релиза согласована Сторонами.

17. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

17.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения ею обязательств по Договору, если указанное неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств):

- землетрясения, наводнения (затопления), пожара, бури, удара молнии, обвала (оползня), тайфуна, урагана, снежного заноса, резкого температурного колебания и иных природных явлений;
- войны, военных действий (независимо от того, объявлена война или нет), вторжения, внезапного военного нападения, террористической атаки, массовых забастовок, бунта, восстания против законной власти, гражданских волнений, беспорядков, организованного вооруженного сопротивления органам государственной власти, военного переворота, гражданской войны и иных экстремальных ситуаций общественной жизни;
- объявления эпидемии, карантина, запрета осуществления отдельных видов деятельности и иных особых запретительных актов органов законодательной и/или исполнительной власти Российской Федерации,
- а также других обстоятельств, не зависящих от воли Сторон настоящего Договора. Указанные события должны носить чрезвычайный, непредвиденный и непредотвратимый характер, возникнуть после заключения настоящего Договора.

17.2. Затронутая форс-мажорными обстоятельствами Сторона без промедления, но не позднее чем через 3 (Три) Рабочих дня после наступления форс-мажорных обстоятельств, в письменной форме информирует другую Сторону об этих обстоятельствах и об их последствиях (с уведомлением о вручении) и принимает все возможные меры с целью максимально ограничить отрицательные последствия, вызванные указанными форс-мажорными обстоятельствами.

17.3. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности должно служить свидетельство Торгово-Промышленной палаты Российской Федерации.

17.4. Сторона, для которой возникли форс-мажорные обстоятельства на территории РФ, должна также без промедления, не позднее чем через 3 (Три) Рабочих дня известить в письменной форме (с обратным уведомлением о получении сообщения) другую Сторону о прекращении этих обстоятельств.

17.5. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой возникла невозможность исполнения обязательства по Договору, о наступлении форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

17.6. Наступление форс-мажорных обстоятельств может вызвать увеличение срока исполнения Договора на период их действия, если настоящим Договором не предусмотрено иное или Стороны не договорились об ином.

17.7. В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязуются согласовать меры, которые должны быть приняты для устранения последствий наступления обстоятельств непреодолимой силы. Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (Трех) месяцев, то любая из Сторон имеет право отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке. При этом гарантийный платеж и иные платежи, внесенные авансом Субарендатором, подлежат возврату Субарендатору в полном объеме в течение 10 календарных дней с даты такого расторжения.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Настоящий Договор регулируется нормами материального права Российской Федерации.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

18.2. Недействительность какого-либо положения настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

18.3. Сообщения и документы по вопросам, возникающим по Договору или в связи с ним, Стороны должны направлять любым из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской Стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;
- почтой (заказным письмом с уведомлением о вручении, ценным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении);

18.4. Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене реквизитов не позднее 10 (десяти) Рабочих дней с момента такого изменения.

18.5. Настоящий Договор составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Субарендатора, один для Субарендодателя.

18.6. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания уполномоченными представителями Сторон.

18.7. Все ранее достигнутые договоренности между Сторонами, противоречащие настоящему Договору, прекращают свое действие с момента вступления в силу настоящего Договора.

18.8. Настоящий договор действителен со следующими приложениями:

Приложение № 1 – Копия Экспликации нежилых помещений;

Приложение № 2 – Копия фрагмента поэтажного плана нежилых помещений;

Приложение № 3 – Акт приема-передачи Помещения для проведения ремонтных работ;

Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи Помещения;

Приложение № 5 – Форма расчета арендного платежа;

Приложение № 6 – Образец акта о нарушении;

Приложение № 7 – Ассортиментный перечень.

19. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью

«Аэропорт Емельяново»

663021, Красноярский край, Емельяновский район,

Аэропорт «Красноярск»

ИНН 2460213509, КПП 241101001

ОГРН 1092468001482,

р/сч. 40702810902000000258

в банке СФ ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ

ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ» г. Красноярск

к/сч. 30101810100000000592

БИК 040407592

тел/ (391) 2-286-199 факс (391) 2-286-124

СУБАРЕНДАТОР:

Наименование

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН/КПП

ОГРН

Платежные реквизиты

Тел, факс

Эл. почта

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

Приложение № 1
к Договору субаренды недвижимого имущества
№ _____ от «__» _____ 2016 г.

КОПИЯ ЭКСПЛИКАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Помещения, передаваемого во временное возмездное владение и пользование _____ нежилого помещения, расположенного на территории аэровокзального комплекса по адресу: _____. Границы передаваемого в аренду Помещения выделены цветом на выкопировке из поэтажного плана, которая прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2):

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

Приложение № 2
к Договору субаренды недвижимого имущества
№ _____ от «_» _____ 2016 г.

КОПИЯ ФРАГМЕНТА ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА ЗДАНИЯ

расположения нежилого Помещения, передаваемого во временное возмездное владение и пользование _____, расположенного на территории аэровокзального комплекса по адресу: _____, общей площадью _____ (_____) кв.м.
Границы передаваемого в субаренду Помещения выделены цветом:

Субарендодатель:

_____/_____/_____
М.П.

от Субарендодателя _____

Субарендатор:

_____/_____/_____
М.П.

от Субарендатора _____

ФОРМА

АКТ
приёма-передачи недвижимого имущества
для проведения ремонтных работ в Помещении

Красноярский край. Емельяновский район,
Аэропорт «Красноярск»

«__» _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аэропорт Емельяново», именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее - «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.1.1. Договора субаренды № _____ от «__» _____ 201_ г., Субарендодатель передает, а Субарендатор принимает арендованное недвижимое Имущество:

- Объект: _____;
- Площадь: _____ (_____) кв.м.;
- Помещение расположено по адресу: _____

(в дальнейшем именуется - «Помещение»)

2. Помещение передается Субарендатору исключительно для организации и функционирования пункта _____.

3. Состояние Помещения соответствует санитарным и иным установленным нормам и правилам.

4. Помещение находится в удовлетворительном состоянии и пригодно к целевому использованию, обозначенному в п. 2.1. Договора субаренды.

5. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для органа осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ:

СУБАРЕНДАТОР:

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

ФОРМА

АКТ
приёма-передачи недвижимого имущества

Красноярский край. Емельяновский район,
Аэропорт «Красноярск»

«__» _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аэропорт Емельяново», именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее - «Акт») о нижеследующем:

В соответствии с п.1.1. Договора субаренды № _____ от «__» _____ 201__ г., Субарендодатель передает, а Субарендатор принимает нежилое помещение, расположенное на территории аэровокзального комплекса по адресу:

_____ общей площадью _____ (_____) кв.м. (далее - «Помещение»).

1. Помещение передается Субарендатору исключительно для организации и функционирования _____.
2. Состояние Помещения соответствует санитарным и иным установленным нормам и правилам.
3. Помещение находится в удовлетворительном состоянии и пригодно к целевому использованию, обозначенному в п. 1.2. Договора субаренды.
4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для органа осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Форма согласована

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «Аэропорт Емельяново»

СУБАРЕНДАТОР:

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Приложение № 5
к Договору субаренды недвижимого имущества
№ _____ от «__» _____ 2016 г.

Форма расчета арендного платежа

Субарендатор: _____

Расчетный период с _____ г. по _____ г.

Количество чеков	Общий объем продаж, рублей	Установленный процент от выручки торговой точки, рублей	Гарантированная минимальная сумма, рублей в т.ч. НДС 18 %.	К доплате**, рублей в т.ч. НДС 18 %.	Арендная плата всего, в т.ч. НДС 18 % за период с _____ г. по _____ г.
1	2	3	4	5	6
		__ %			

*Приложение: копия Z-отчета

** В случае, если сумма, составляющая установленный процент от выручки, окажется меньше величины гарантированной минимальной суммы ежемесячной арендной платы, то в столбце 5 «К доплате» отрицательное значение не учитывается и признается равным нулю.

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Форма расчета арендного платежа согласована:

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

ОБРАЗЕЦ

АКТ О НАРУШЕНИИ

Дата _____ Время _____

Субарендатор _____

Местонахождение

Имущества _____

Выявленный факт нарушения условий договора

Подписи сторон:

1. Представитель Субарендодателя
ФИО _____

Должность _____

Подпись _____

2. Представитель Субарендатора (либо другого лица, в случае отказа представителя
Субарендатора подписывать)

ФИО _____

Должность _____

Подпись _____

3. Третья сторона

ФИО _____

Должность/ организация _____

Подпись _____

Форма акта согласована:

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____

Ассортимент торговой точки

№	Ассортиментная группа
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

Субарендодатель:

Субарендатор:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

от Субарендодателя _____

от Субарендатора _____