

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества ООО «МГТ»

г. Минск

.....

Общество с ограниченной ответственностью «Минский городской технопарк», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора **Савчука Владислава Георгиевича**, действующего на основании доверенности № 32 от 28.06.2023, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование недвижимое имущество (далее – Имущество), представляющее собой нежилые помещения, расположенные по адресу: _____ в соответствии с экспликацией помещений (**Приложение № 1**), для осуществления хозяйственной и иной деятельности.

1.2. Общая арендуемая площадь составляет ____ м².

1.3. Имущество принадлежит Арендодателю на основании правоустанавливающих документов, в соответствии с экспликацией помещений (**Приложение № 1**).

1.4. Правоустанавливающие документы на Имущество остаются у Арендодателя.

1.5. Имущество передается с элементами инженерных коммуникаций (светильники, выключатели, розетки, отопительные приборы, санитарно-технические устройства и т. д.).

1.6. План (выкопировка из технического паспорта) Имущества прилагается к настоящему Договору (**Приложение № 4**).

1.7. Имущество передается Арендатору в надлежащем состоянии.

1.8. На момент передачи в аренду Имущество не имеет обременений (ограничений).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать Имущество Арендатору в день вступления Договора в силу по Акту приёма-передачи (**Приложение № 3**), подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями;

2.1.2. в случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению. Если авария произошла по вине Арендатора, вследствие его действия (бездействия), взыскать ущерб с Арендатора в порядке, установленном законодательством;

2.1.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

2.1.4. по окончании срока аренды принять Имущество от Арендатора по передаточному акту, в том состоянии, в котором Арендодатель его предоставил, с учетом естественного износа.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. принять Имущество в день вступления Договора в силу по передаточному акту;

2.2.2. своевременно вносить арендную плату, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги, иные обязательные платежи, предусмотренные Договором в сроки, определенные настоящим Договором;

2.2.3. использовать Имущество по целевому назначению, указанному в подпункте 1.1. пункта 1. настоящего Договора;

2.2.4. содержать и эксплуатировать Имущество в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Беларусь (далее – НПА РБ) по технической эксплуатации общественных и производственных зданий и сооружений, санитарными нормами и правилами других НПА РБ, инструкциями по содержанию, использованию Имущества, установленными Арендодателем;

2.2.5. самостоятельно производить уборку арендуемого Имущества и прилегающей территории (при наличии таковой) на расстоянии до 5 (пяти) метров от границ арендуемого Имущества;

2.2.6. производить текущий ремонт арендованного Имущества за счет собственных средств по письменному согласованию с Арендодателем не реже одного раза в 5 (пять) лет.

_____ Арендодатель

_____ Арендатор

Перечень выполняемых работ и их объем согласовывается с Арендодателем;

2.2.7. возмещать Арендодателю расходы (затраты) на техническое обслуживание систем электроснабжения, теплоснабжения, приточно-вытяжной вентиляции, технических средств и систем охраны (пожарной сигнализации, охранной сигнализации, системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом) (далее – ТС и ТО), водоснабжения и водоотведения, ливневой канализации, иных инженерных систем недвижимого имущества, общестроительных конструкций, по уборке и содержанию мест общего пользования и прилегающей территории, иным услугам, необходимым для обеспечения технической эксплуатации, безопасности и сохранности недвижимого имущества – пропорционально доли площади арендуемого Арендатором недвижимого имущества в общей сдаваемой в аренду и используемой для собственных нужд Арендодателем площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений на основании выставленных Арендодателем счет-фактуры (счет-актов) в сроки, предусмотренные п. 4. настоящего Договора;

2.2.8. произвести восстановительный ремонт за собственный счет в случае ухудшения состояния Имущества, мест общего пользования, вспомогательных помещений, инженерных систем и коммуникаций, оборудования, обеспечивающих функционирование здания, прилегающей к зданию территории по вине Арендатора в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предъявления такого требования Арендодателя по письменному согласованию с Арендодателем объема ремонтных работ, либо по письменному согласованию с Арендодателем возместить Арендодателю понесенные убытки, причиненный ущерб, стоимость восстановительного ремонта в те же сроки;

2.2.9. разработать и ввести в действие требуемую нормативно-техническую документацию в соответствии с действующим законодательством по охране труда и пожарной безопасности и обеспечить контроль за исполнением требований по охране труда и обеспечить пожарную безопасность Имущества в соответствии с нормами и правилами, установленными законодательством. Укомплектовать арендуемое Имущество первичными средствами пожаротушения, обеспечить их правильное содержание и использование. В день подписания настоящего договора назначить лиц, ответственных за противопожарное, санитарное состояние, охрану труда, электрохозяйство на весь срок действия настоящего Договора и письменно сообщить Арендодателю контактные данные вышеуказанных лиц в течение 3 (трех) рабочих дней;

2.2.10. по требованию Арендодателя (в том числе устному) обеспечить представителям Арендодателя доступ к конструктивным элементам здания, инженерным системам и коммуникациям, оборудованию, расположенным в Имуществе, обеспечивающим нормальное функционирование здания, для проведения профилактических осмотров, текущих ремонтов, проверки целевого использования и сохранности Имущества Арендатором, а для устранения аварий – незамедлительный доступ. При обнаружении признаков аварийного состояния конструктивных элементов здания, инженерных систем, коммуникаций, оборудования незамедлительно информировать об этом Арендодателя;

2.2.11. производить ремонт (реконструкцию), модернизацию, перепланировку, переоборудование, иное изменение Имущества, переданного в аренду, мест общего пользования, вспомогательных помещений, технических помещений, конструктивных элементов здания, инженерных систем, коммуникаций, оборудования, обеспечивающих функционирование здания и помещений, прилегающей к зданию территории, иных отдельных, неотделимых улучшений Имущества самостоятельно и за счет собственных средств, если такие изменения вызваны собственной производственной необходимостью в порядке, по разрешению и в письменном установленном Арендодателем порядке, с соблюдением требований законодательства;

2.2.12. незамедлительно по требованию (в том числе устному) Арендодателя и/или его представителей прекратить ведение строительно-монтажных, ремонтно-строительных и других специальных работ, производимых с нарушениями;

2.2.13. согласовать с Арендодателем монтаж и подключение технологического оборудования в арендуемом Имуществе, во вспомогательных помещениях, местах общего пользования;

2.2.14. письменно согласовывать с Арендодателем установку средств связи, мини-АТС, антенн телевидения, компьютерных и иных слаботочных сетей в арендуемом Имуществе;

2.2.15. письменно согласовывать с Арендодателем установку кондиционеров, другого оборудования и устройств на фасаде, крыше, иных конструктивных элементах здания;

2.2.16. соблюдать требования пропускного режима и внутриобъектового режимов, установленных Арендодателем при пользовании Имуществом. Обеспечить соблюдение пропускного и внутриобъектового режимов посетителями Арендатора. Заблаговременно письменно согласовать с Арендодателем график работы организации Арендатора в выходные и праздничные дни. Письменно согласовать пребывание работников (посетителей) Арендатора в помещениях, зданиях, сооружениях Арендодателя, не входящих в состав Имуущества Арендатора;

2.2.17. письменно согласовать использование вспомогательных и технических помещений, мест общего пользования (вестибюли, холлы, коридоры и т.п.) для целей Арендатора, обеспечить доступ обслуживающего персонала Арендодателя в технические помещения, места общего пользования. По требованию Арендодателя освободить незаконно используемое имущество Арендодателя в течение 3 (трех) календарных дней;

2.2.18. письменно согласовывать с Арендодателем размещение наружной рекламы, вывесок, информационных указателей на внешних и внутренних сторонах здания;

2.2.19. в случае нарушения обязательств, установленных подпунктами 2.2.11. -, 2.2.18 настоящего пункта, устранить соответствующие нарушения за свой счет в срок, указанный в предписании Арендодателя, привести имущество Арендодателя в первоначальное состояние. В случае согласия Арендодателя с допущенными Арендатором самовольными изменениями имущества Арендодателя такие изменения могут быть сохранены и переходят в собственность Арендодателя без возмещения Арендатору их стоимости;

2.2.20. экономно использовать электрическую и тепловую энергию, воду и другие виды ресурсов. При централизованном введении режима ограничения потребления ресурсов соблюдать этот режим;

2.2.21. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Арендодателя о реорганизации Арендатора, изменении его наименования, юридического, почтового адреса, адреса местонахождения, руководителя юридического лица, вида деятельности, осуществляемого в арендуемом Имууществе, банковских реквизитов, контактных телефонов, адреса электронной почты, прочих сведений;

2.2.22. не позднее, чем за 1 (один) месяц известить Арендодателя о предстоящем освобождении Имуущества, в день окончания срока аренды передать по передаточному акту Арендодателю Имуущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом естественного износа и произведенных в установленном порядке неотделимых улучшений, в пригодном для эксплуатации состоянии без возмещения Арендодателем стоимости произведенных вышеуказанных улучшений;

2.2.23. в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения дополнительного соглашения о внесении изменений и/или дополнений в настоящий Договор рассмотреть и направить Арендодателю его подписанный экземпляр или экземпляр с протоколом разногласий. В случае неполучения Арендодателем подписанного Арендатором дополнительного соглашения (протокола разногласий) в установленный срок, дополнительное соглашение считается заключенным;

2.2.24. при выполнении работ по изменению Имуущества в соответствии с подпунктом 2.2.11. пункта 2. настоящего Договора обеспечить доступ Арендодателя к Имууществу для ознакомления и контроля за ходом ведения таких работ;

2.2.25. обеспечить соблюдение «Правил благоустройства и содержания г. Минска» на территории, прилегающей к объекту аренды, обеспечить проезд по обособленным подъездным путям к ней на расстоянии 5 метров;

2.2.26. содержать в технически удовлетворительном состоянии наружные ограждающие конструкции в пределах арендуемого Имуущества, в том числе устранять несанкционированные надписи;

2.2.27. разработать, согласовать, ввести в действие требуемую нормативно-техническую документацию по обращению с отходами производства согласно действующему законодательству, обеспечить сбор образующихся в процессе хозяйственной деятельности и являющихся его собственностью отходов, их хранение, вывоз и утилизацию;

2.2.28. Арендатору запрещается выносить отходы на лестничные площадки, коридоры, санузлы, проходы и проезды.

2.2.29. самостоятельно заключать договоры со специализированными организациями на вывоз, хранение и утилизацию отходов;

2.2.30. не сдавать Имущество, как в целом, так и частично, в субаренду;

2.2.31. подписать представляемые Арендодателем счет-акты и вернуть подписанный экземпляр Арендодателю не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их выставления. В случае неполучения Арендодателем подписанного счет-акта в установленный срок, счет-акты считаются подписанными Арендатором в редакции Арендодателя. Арендатор обязан направлять Арендодателю своего уполномоченного представителя для получения оригиналов счет-актов, если иной способ их передачи не был согласован сторонами;

2.2.32. ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца предоставлять Арендодателю документы, подтверждающие право применения понижающих коэффициентов к базовой арендной ставке при расчете арендной платы.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. осуществлять проверку:

выполнения условий настоящего Договора;

наличия у Арендатора документов, подтверждающих право на применение понижающих коэффициентов при начислении арендной платы;

соответствия фактически осуществляемой Арендатором деятельности видам деятельности, заявленным при заключении (изменении) Договора аренды, целевого использования Имущества Арендатором;

3.1.2. требовать от Арендатора выполнения условий настоящего Договора;

3.1.3. отказаться от исполнения обязательств по Договору при неисполнении (ненадлежащем исполнении) Арендатором условий пункта 2., пункта 4. Договора, а в отношении арендуемого Имущества Арендатора прекратить электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение (за исключением обеспечения технических средств пожарной, промышленной (иной) безопасности, сохранности инженерных коммуникаций), ограничить и/или прекратить доступ работников и посетителей Арендатора к Имуществу, уведомив об этом Арендатора не позднее чем за 5 (пять) календарных дней посредством любого вида связи;

3.1.4. требовать устранения нарушений условий Договора Арендатором и/или досрочного расторжения настоящего Договора;

3.1.5. удерживать имущество Арендатора на арендуемых по Договору площадях или на территории Арендодателя в соответствии со статьей 340 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее ГК РБ) при наличии задолженности Арендатора перед Арендодателем. Возврат удерживаемого имущества Арендатору производится только после полного погашения задолженности.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. пользоваться предоставленным в аренду Имуществом в соответствии с его целевым назначением и условиями Договора;

3.2.2. собственности на доходы, полученные от использования Имущества;

3.2.3. собственности на произведенные за свой счет отдельные улучшения предоставленного в аренду Имущества, произведенные в соответствии с п. 2. Договора;

3.2.4. собственности на отходы, образующиеся в процессе его деятельности на арендуемых площадях;

3.2.5. производить ремонт (реконструкцию), модернизацию, перепланировку, переоборудование, иное изменение Имущества, переданного в аренду, мест общего пользования, вспомогательных помещений, технических помещений, конструктивных элементов здания, инженерных систем, коммуникаций, оборудования, обеспечивающих функционирование здания и помещений, прилегающей к зданию территории, иных отдельных, неотделимых улучшений Имущества самостоятельно и за счет собственных средств, если такие изменения вызваны собственной производственной необходимостью по разрешению и в письменном установленном Арендодателем порядке;

3.2.6. пользоваться земельным участком, на котором расположено Имущество, в той части, в которой это необходимо для использования объекта аренды и свободного доступа к нему.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ (ЗАТРАТ) НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИМУЩЕСТВА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Арендная плата составляет _____, _____ базовых арендных величин), в том числе НДС

(20%) – _____, базовых арендных величин. Арендная плата в белорусских рублях составляет _____ рублей (_____ рублей _____ копеек), в том числе НДС (20%) – _____ рублей (_____ рублей _____ копеек).

4.2. Арендная плата вносится в белорусских рублях исходя из размера базовой арендной величины, установленной в соответствии с законодательством на день оплаты. Арендная плата взимается со дня передачи Арендатору Имущества согласно акту приема-передачи до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно.

4.3. Расчет арендной платы изложен в **Приложении № 2**.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно ежемесячно не позднее 10-го (десятого) числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя **р/с BY21 ALFA 3012 2369 8000 5027 0000 в ЗАО «АЛЬФА-БАНК», BIC ALFABY2X**.

4.5. При заключении договора аренды после 10-го (десятого) числа текущего месяца арендная плата за период с даты заключения договора по последнее число текущего месяца арендная плата вносится в срок до первого числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу настоящего договора аренды.

4.6. Стороны составляют первичные учетные документы (ПУД) единолично в соответствии с Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.02.2018 313 «О единоличном составлении первичных документов».

4.7. Арендатор производит оплату аренды и возмещение расходов (затрат) Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь и настоящим Договором.

4.8. Расходы (затраты) Арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений, текущему ремонту предназначенного для сдачи в аренду недвижимого имущества, текущему аварийному ремонту технических средств, устройств и механизмов, предназначенных для технической эксплуатации имущества, затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, теплоснабжение, техническое обслуживание лифтов, обращение с твердыми коммунальными отходами, ТО и ремонт ТС и СО и другие услуги не включаются в арендную плату и возмещаются Арендатором на основании выставленных Арендодателем счет-фактуры (счет-актов) не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, в котором выставлены счет-акты.

4.9. Арендодатель представляет Арендатору для оплаты счет-фактуру (счет-акт) по коммунальным расходам до 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, по возмещению эксплуатационных, иных расходов до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, по возмещению эксплуатационных расходов по перевыставляемым услугам сторонних организаций до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за оказанием услуг. Возмещение расходов (затрат) Арендодателя по текущей деятельности производится на основании расчетов и/или калькуляций, составляемых Арендодателем. Расчет и/или калькуляция предоставляется Арендатору по требованию.

4.10. Арендатор производит оплату оказанных Арендодателем коммунальных и эксплуатационных услуг, возмещает стоимость комплектующих, запасных частей, материалов, иного сопутствующего оборудования на основании выставленных Арендодателем счет-фактуры (счет-актов) не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, в котором выставлены счета.

4.11. При наличии отдельно установленных в сданном в аренду объекте недвижимого имущества приборов учета расхода тепловой энергии, электрической энергии, воды – возмещение Арендатором затрат на соответствующие коммунальные услуги производится на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат Арендодателя, приходящихся на места общего пользования, в порядке, предусмотренном в подпункте 4.12. пункта 4. настоящего Договора.

4.12. Определение возмещаемой арендатором части расходов Арендодателя при отсутствии отдельно установленных приборов группового учета осуществляется по:

4.12.1. горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации) – пропорционально численности работников Арендатора, в арендованном (переданном в безвозмездное пользование) недвижимом имуществе за расчетный период к численности всех работающих в группе помещений или пропорционально площади арендуемого недвижимого имущества к общей площади предназначенного для сдачи в аренду и используемого для

собственных нужд Арендодателем недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений;

4.12.2. теплоснабжению на подогрев воды – пропорционально расходу горячей воды;

4.12.3. теплоснабжению, в том числе на вентиляцию – пропорционально площади недвижимого Имущества в общей площади предназначенного для сдачи в аренду отапливаемого недвижимого имущества и используемого для собственных нужд Арендодателем без учёта площади мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений;

4.12.4. электроснабжению – пропорционально площади недвижимого имущества (находящегося в безвозмездном пользовании) к общей площади предназначенного для сдачи в аренду недвижимого имущества и используемого для собственных нужд Арендодателем без учета площади мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений;

4.12.5. обращению с твердыми коммунальными отходами – пропорционально площади недвижимого имущества (находящегося в безвозмездном пользовании) к общей площади предназначенного для сдачи в аренду недвижимого имущества и используемого для собственных нужд Арендодателем без учета площади мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений, за исключением арендаторов, заключивших собственные договоры со специализированными организациями;

4.12.6. прочим расходам Арендодателя, в том числе по другим услугам, капитальному ремонту, санитарному содержанию мест общего пользования, содержанию, эксплуатации недвижимого имущества, техническому обслуживанию лифтов, текущему ремонту недвижимого имущества (мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений) – пропорционально площади недвижимого имущества (находящегося в безвозмездном пользовании) к общей площади предназначенного для сдачи в аренду недвижимого имущества и используемого для собственных нужд Арендодателем без учета площади мест общего пользования, вспомогательных и технических помещений.

4.13. Затраты Арендодателя, приходящиеся на места общего пользования, не имеющие расчетных приборов учета возмещаются Арендатором пропорционально арендуемой площади.

Потери по тепловой энергии, электроэнергии, водоснабжению возмещаются пропорционально потреблению Арендатора.

4.14. Арендная плата и плата за эксплуатационные и коммунальные услуги начисляются со дня подписания обеими сторонами акта приёма-передачи недвижимого имущества.

4.15. Размер арендной платы изменяется в соответствии с изменениями законодательства, регулирующего размер базовой арендной величины, с изменением цен и тарифов, изменением коэффициентов и/или по соглашению сторон. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением сторон. Размер арендной платы изменяется со дня утраты Арендатором статуса резидента ООО «МГТ».

4.16. Окончательный расчет по всем платежам производится сторонами по истечении отчетного года.

4.17. Арендная плата за пользование устройствами, оборудованием, являющимся неотделимой частью помещения, устанавливается по дополнительному договору в соответствии с законодательством.

4.18. Если оплата арендных, коммунальных, эксплуатационных (иных) платежей по настоящему Договору за прошедший месяц не произведена (произведена частично), то поступившие от Арендатора денежные средства в текущем месяце относятся на погашение задолженности прошлого периода. При наличии задолженности по арендным, коммунальным, эксплуатационным (иным) платежам и поступлении денежных средств без указания в назначении платежа расчетного периода или в сумме, недостаточной для погашения полной задолженности, Арендодатель в одностороннем порядке направляет поступившую сумму на погашение задолженности от момента ее возникновения по хронологии её образования.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь и настоящим Договором.

5.2. Арендодатель не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по предоставлению коммунальных и/или эксплуатационных услуг в

случае, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение произошло по обстоятельствам, не зависящим от Арендодателя, в том числе в связи с действием либо бездействием теплоснабжающих, энергоснабжающих, водоснабжающих организаций, либо вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.3. Арендатор несет ответственность за повреждение Имущества, возникшее по его вине.

5.4. Арендатор несет полную ответственность перед уполномоченными органами за несоблюдение установленного законодательством порядка использования топливно-энергетических ресурсов, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, требований экологической безопасности, охраны окружающей среды и порядка природопользования, правил и норм радиационной безопасности, промышленной безопасности, требований пожарной безопасности, правил использования сетей электросвязи, радиоустановок и радиоэлектронных средств. В случае привлечения Арендодателя к ответственности уполномоченными государственными органами за допущенные по вине Арендатора нарушения вышеуказанных норм и требований Арендатор возмещает Арендодателю суммы, выплаченные в следствие привлечения к административной ответственности.

5.5. Арендатор несет ответственность в размере 50 базовых величин с дополнительным возмещением убытков в случае:

5.5.1. предоставления недостоверных документов и сведений, послуживших установлению понижающих коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы в соответствии с законодательством, и не уведомления (несвоевременного уведомления) Арендодателя об отсутствии оснований для применения вышеуказанных коэффициентов. Арендодатель производит перерасчет размера арендной платы без применения понижающего коэффициента, за период, в котором его применение произведено не обосновано;

5.5.2. проведения капитального ремонта, реконструкции, (модернизации), перепланировки, переоборудования, выполнения строительно-монтажных, ремонтно-строительных и специальных работ, иных изменений Имущества, вспомогательных помещений, мест общего пользования, конструктивных элементов здания, инженерных систем, коммуникаций, оборудования, обеспечивающих функционирование здания, прилегающей к зданию территории, неотделимых улучшений Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

5.5.3. за нарушение обязательств, предусмотренных подпунктами 2.2.13., 2.2.14., 2.2.15., 2.2.18. пункта 2. настоящего Договора.

5.6. В случае нарушения сроков оплаты, указанных в пункте 4. Договора, Арендодатель вправе взыскать:

5.6.1. пеню в размере 0,2% от суммы просроченной арендной платы и иных платежей по Договору за каждый день просрочки;

5.6.2. проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 0,2 % от суммы просроченной арендной платы и иных платежей по Договору за каждый день просрочки.

5.7. Начисление пени и процентов производится, начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты.

5.8. Уплата штрафов, пени и процентов за пользование чужими денежными средствами, установленных Договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, возмещения причиненных убытков, и не лишает Арендодателя прав, предусмотренных п.п. 3.1.3. - 3.1.5. п. 3. настоящего Договора.

5.9. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность арендуемого и собственного имущества.

5.10. Если арендуемое Имущество в результате действий (бездействия) Арендатора придет в непригодное к использованию состояние, если Арендатор произведет ухудшение арендуемого Имущества, то Арендатор восстанавливает Имущество своими силами, за свой счет и возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в полном объеме в срок, указанный в требовании Арендодателя.

5.11. Эксплуатационная ответственность сторон:

5.11.1. При эксплуатации электрической сети:

Арендодателя – групповая силовая сеть от ВУ здания до нижних губок, нижних (подвижных) контактов коммутационных аппаратов, аппаратов защиты ВРУ;

Арендатора – аппараты защиты в ВРУ, ЩС, ЩО, распределительная сеть до электроприемников арендуемого имущества, сами электроприемники;

5.11.2. При эксплуатации тепловой сети:

Арендодатель несёт эксплуатационную ответственность и осуществляет полное

техническое обслуживание системы отопления, в том числе отопительных приборов в арендуемом имуществе;

5.11.3. При эксплуатации сети холодного, горячего водоснабжения:

граница ответственности Арендатора устанавливается от вводных задвижек, вентиляей (исключая задвижки, вентили) до окончных устройств разбора воды в арендуемом Имуществе;

5.11.4. При эксплуатации хозяйственно-бытовой канализации:

граница ответственности Арендатора устанавливается от канализационных выпусков санитарных приборов до места их присоединения к канализационному стояку (лежаку) групповой канализационной сети;

5.11.5. При эксплуатации ливневой (дождевой) канализации:

Арендодатель осуществляет полное техническое обслуживание ливневой (дождевой) канализации;

5.11.6. При эксплуатации приточно-вытяжной вентиляции:

Арендодатель осуществляет полное техническое обслуживание систем приточно-вытяжной вентиляции, не связанной с технологическими процессами Арендатора.

5.12. При не предоставлении Арендатором доступа Арендодателю к неисправному оборудованию в границах арендуемого Имущества для его ремонта, технического обслуживания, Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный неисправным оборудованием.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с __. __. __ года и действует 3 (три) календарных года по __. __. __ года включительно. Если до окончания срока действия договора ни одна из сторон не направит другой стороне уведомление о прекращении отношений по договору, настоящий Договор считается пролонгированным на каждый последующий 1 (один) календарный год. Прекращение настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за неисполнение условий настоящего Договора.

6.2. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон в соответствии с законодательством и Договором.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

6.3.1. неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности по приемке Имущества, предусмотренной подпунктом 2.2.1. пункта 2. настоящего Договора;

6.3.2. использования Имущества Арендатором с нарушением условий настоящего Договора или назначения Имущества;

6.3.3. умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором Имущества Арендодателя;

6.3.4. сдачи Арендатором полученного по настоящему Договору Имущества в субаренду;

6.3.5. невнесения (несвоевременного внесения) Арендатором арендной платы, платы за коммунальные и эксплуатационные услуги два и более раз;

6.3.6. однократной неуплаты Арендатором арендной платы и/или иных платежей полностью или частично с просрочкой платежа более чем на 30 календарных дней;

6.3.7. осуществления Арендатором капитального ремонта, реконструкции (модернизации), перепланировки, переоборудования, выполнения строительно-монтажных, ремонтно-строительных и специальных работ, иных изменений Имущества, мест общего пользования, конструктивных элементов здания, инженерных систем, коммуникаций, оборудования, обеспечивающих функционирование здания, прилегающей к зданию территории, неотделимых улучшений Имущества с нарушением условий настоящего Договора;

6.3.8. несоблюдения Арендатором технических условий, требований санитарных норм, норм и правил пожарной, промышленной безопасности, иных норм и правил, установленных для эксплуатации Имущества;

6.3.9. отказа от выполнения Арендатором текущего, капитального ремонта арендуемого Имущества, если в соответствии с законодательством или Договором производство такого ремонта является обязанностью Арендатора;

6.3.10. если арендуемое Имущество в силу обстоятельств окажется непригодными для

использования (реконструкция, капитальный ремонт, другое).

6.4. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора, договор считается расторгнутым в одностороннем (бесспорном) порядке с даты, указанной Арендодателем в соответствующем уведомлении.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон письменно уведомившей другую сторону не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

6.6. При принятии акта законодательства, устанавливающего иные обязательные для сторон правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Договором, его условия приводятся в соответствие с законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Если при заключении дополнительных соглашений к Договору размер арендной платы увеличивается, то разница, образованная за счет увеличения размера арендной платы за предыдущий период и месяц, в котором подписано дополнительное соглашение, оплачивается до последнего дня месяца, в котором подписано дополнительное соглашение.

7.2. Стороны признают юридическую силу сообщений, документов (копий, обращений, уведомлений, претензий и иных юридически значимых документов), направленных по электронной почте. Датой получения сообщений, направленных по электронной почте считается следующий рабочий день от даты направления сообщения. Подтверждением направления и получения сообщений по электронной почте признается «скриншот» отправленного письма или иные способы подтверждения (в том числе автоматические), предусмотренные интернет-сервисами электронной почты. Адрес электронной почты для осуществления пересылки Сторонами сообщений указан в п. 10. настоящего Договора. Получающая сторона несет полную ответственность за получение вышеуказанных электронных писем. Сторона, направляющая сообщение не несет ответственность за возможную задержку в доставке письма при нарушении работы систем связи, действий или бездействий интернет провайдеров или иных обстоятельств форс-мажорного характера.

7.3. Все изменения (дополнения) условий Договора оформляются дополнительными соглашениями к нему.

7.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.5. Все разногласия, возникшие при исполнении настоящего Договора, Стороны регулируют путем переговоров, а при не достижении согласия – путем предъявления претензий. Срок рассмотрения претензий 5 (пять) календарных дней.

7.6. Если сторонам не удастся достичь согласия, то любой спор, разногласие или требования, возникающие из данного Договора или касающиеся его нарушения, подлежат разрешению в Экономическом суде г. Минска.

7.7. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом Республики Беларусь и другими нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

8.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, представители или посредники обязуются не совершать в отношении иных лиц действия, связанные с оказанием влияния на применение ими решения (действия) с целью получения каких-либо неправомерных преимуществ или для реализации иных неправомерных действий.

8.2. При исполнении своих обязанностей по договору, Стороны обязуются не допускать действий коррупционной направленности.

8.3. Стороны обязуются использовать механизм взаимного уведомления о случаях нарушения одной из Сторон условий оговорки, а также опровержения (подтверждения) названных сведений.

8.4. Стороны признают возможность расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения одной из Сторон условий оговорки, а также требования возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственность за неисполнение либо

Арендодатель

Арендатор

ненадлежащее исполнение своих обязательств перед другой стороной, если неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), возникших после заключения договора. Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают стихийные бедствия, наводнения, пожары, землетрясения, забастовки, войны и вооруженные столкновения. Все другие обстоятельства лежат в компетенции сторон, и стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с законодательством и настоящим договором. Каждая из сторон освобождается от ответственности в случае принятия государственными органами Республики Беларусь нормативных правовых актов, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору.

9.2. Если любое из названных обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательства в срок, установленный в договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана не позднее пяти дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств письменно информировать другую сторону по почтовой, факсимильной или иной связи о возникновении этих обстоятельств и их предполагаемой продолжительности. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены соответствующим документом компетентного органа Республики Беларусь.

9.4. В пятидневный срок с момента окончания действия форс-мажорных обстоятельств данная сторона обязана письменно известить об этом другую сторону.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «МГТ»

Юридический адрес: 220070, г. Минск, ул. Солтыса, 187

Банковские реквизиты: р/с BY21 ALFA 3012 2369 8000 5027 0000 в ЗАО «АЛЬФА-БАНК», 220013, г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, BIC ALFABY2X

Тел.: 8 (017) 235 10 19

УНП 191645670 **ОКПО** 380088205000

Арендатор:

Юридический адрес:

Банковские реквизиты:

Email:

Тел.:

УНП

ОКПО

Приложения:

- № 1 Экспликация помещений, 1 лист.
- № 2 Расчет арендной платы, 1 лист.
- № 3 Акт приема-передачи имущества, 1 лист.
- № 4 План-выкопировка помещений, подлежащих передаче, 1 лист.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заместитель директора ООО «МГТ»

_____ **В.Г. Савчук**

М.П.

_____ / _____

М.П.