

ДОГОВОР № __-А

аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в республиканской собственности

г.Минск

___.___.202__

Республиканское унитарное предприятие «Институт недвижимости и оценки», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Климчука А.И., действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ГЛАВА 1

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование часть изолированного помещения (далее - имущество).

1.2. Имущество расположено по адресу: г.Минск, ул.Притыцкого, дом 34, корпус 2 каб. _____ и представляет собой нежилое(ое) помещения(е) арендуемой площадью _____ кв.метров.

Перечень имущества приведен в Приложении №1 «Перечень имущества и расчет арендной платы» к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

План имущества прилагается к настоящему договору и является неотъемлемой его частью (Приложение №2).

Арендатор вправе пользоваться земельным участком, на котором расположено имущество, постольку, поскольку это необходимо для использования и свободного доступа к имуществу.

1.3. Имущество передается Арендатору для _____.

1.4. На дату передачи в аренду имущество не имеет обременения (ограничения), не находится в залоге.

ГЛАВА 2

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.Арендодатель обязан:

2.1.1.предоставить указанное в пункте 1.2. настоящего договора имущество Арендатору по акту приема-передачи (далее - передаточный акт) не позднее 3 рабочих дней с момента заключения настоящего договора. Передаточный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон и является Приложением № 3 к настоящему договору.

2.1.2.обеспечить Арендатора электроэнергией, теплоэнергией, горячим и холодным водоснабжением, другими коммунальными услугами при наличии заключенных договоров с поставщиками указанных услуг;

2.1.3.самостоятельно либо посредством привлечения последним к тому сторонних организаций осуществлять содержание и эксплуатацию, передаваемого в аренду имущества, то есть его техническое обслуживание, включая выполнение работ по поддержанию в исправном состоянии его конструктивных элементов и инженерных систем, в том числе выполнение работ по текущему ремонту мест общего пользования, а также осуществлять сбор, учет образовавшихся отходов в процессе деятельности Арендатора, их санкционированное хранение, передачу на захоронение, обезвреживание и иные действия, необходимые в соответствии с законодательством об обращении с отходами;

2.1.4.заключить договор страхования имущества в пользу Арендодателя от пожара, стихийных бедствий, повреждений водой из водопроводных, канализационных, отопительных и противопожарных систем, а также противоправных действий третьих лиц, направленных на повреждение или гибель застрахованного имущества;

2.1.5.осуществлять капитальный ремонт имущества, переданного Арендатору;

2.1.6.не вторгаться в деятельность Арендатора;

2.1.1. предоставить Арендатору для подписания не позднее 20 числа месяца, следующего за оплачиваемым акт оказанной услуги;

2.1.2. по истечению срока аренды принять имущество от Арендатора по передаточному акту, подписываемому представителями Сторон, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа либо в состоянии, обусловленном договором.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. принять указанное в пункте 1.2. настоящего договора имущество Арендодателя по передаточному акту не позднее 3 рабочих дней с момента заключения настоящего договора;

2.2.2. своевременно вносить арендную плату в сроки, определенные настоящим договором, а также платежи в счет возмещения расходов, предусмотренные подпунктами 2.1.2, 2.1.3. настоящего договора;

2.2.3. в 10-дневный срок с момента подписания настоящего договора поручить обслуживающему его банку оплачивать с расчетного счета последние платежные требования Арендодателя в день поступления их в банк;

2.2.4. использовать имущество по целевому назначению, указанному в пунктах 1.3., 1.4. настоящего договора;

2.2.5. содержать и эксплуатировать имущество в соответствии с техническими условиями, требованиями санитарных норм, технических нормативных правовых актов системы противопожарного нормирования и стандартизации, иными нормами и правилами, установленными для эксплуатации имущества;

2.2.6. осуществлять за свой счет текущий ремонт;

2.2.7. обеспечить Арендодателю доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию (в том числе устному). В случае аварии немедленно принять необходимые меры по её устранению;

2.2.8. не осуществлять перепланировок, в том числе посредством установки временных облегченных перегородок, и переоборудования имущества, инженерных сетей и оборудования, подключение дополнительного оборудования к электрическим сетям здания без получения письменного на то разрешения Арендодателя и соответствующих разрешительных документов уполномоченных органов;

2.2.9. к моменту окончания срока действия настоящего договора письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении имущества и передать его Арендодателю по передаточному акту, подписываемому представителями Сторон, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, либо в состоянии, обусловленном условиями настоящего договора;

2.2.10. в случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок (построек), нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид имущества, указанные изменения должны быть устранены Арендатором, а имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя, либо сохранены с согласия Арендодателя без возмещения их стоимости Арендатору;

2.2.11. не использовать для размещения персонала, собственного имущества места общего пользования (вестибюли, холлы, коридоры и т.п.), не ограничивать доступ третьих лиц в указанные места;

2.2.12. не проводить на арендуемой площади работы по установке средств связи (антенно-фидерных устройств, точек доступа WI-FI, мини-АТС, антенн телевидения), а также компьютерных сетей без письменного согласования с Арендодателем;

При отсутствии технической возможности Арендодателя на предоставление услуг электросвязи, запрашиваемых Арендатором, последний вправе воспользоваться услугами других операторов;

2.2.13. в течение 3 (трех) рабочих дней рассмотреть и подписать акт оказанной услуги, предоставленный Арендодателем в порядке, предусмотренном подпунктом 2.1.6. настоящего договора. В случае неподписания и (или) невозврата акта оказанной услуги в указанный в настоящем пункте срок, услуга считается оказанной и подлежит оплате Арендатором в срок, предусмотренный настоящим договором.

2.2.14. не устанавливать на здании (крыша, стена и т.д.) кондиционеры. Их установка

допускается с письменного разрешения Арендодателя с соблюдением требований, установленных законодательством;

2.2.15. согласовывать с Арендодателем установку, монтаж и подключение технологического оборудования в имуществе;

2.2.16. размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних сторонах здания, внутри него только при условии оформления соответствующих договорных отношений с Арендодателем, а в случаях, предусмотренных законодательством, - договорных отношений между Арендатором, Арендодателем и местным исполнительным и распорядительным органом (уполномоченным структурным подразделением, уполномоченной организацией) либо с письменного разрешения Арендодателя;

2.2.17. сообщать Арендодателю в десятидневный срок об изменении наименования и места нахождения (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей - фамилии, собственного имени и отчества, места жительства), банковских реквизитов, руководителя Арендатора;

2.2.18. сообщать Арендодателю в десятидневный срок об утрате права на применение понижающих коэффициентов, возникновении обязанности по применению повышающих коэффициентов к базовым ставкам арендной платы;

2.2.19. обеспечить доступ Арендодателю для осуществления проверок, предусмотренных пунктом 2.3.2. настоящего договора

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. в случае установления фактов, допущенных Арендатором нарушений условий настоящего договора по вине последнего, требовать их устранения;

2.3.2. осуществлять проверку соблюдения условий настоящего договора и использования имущества Арендатором, предварительно письменно уведомив о том последнего за три рабочих дня до ее проведения;

2.3.3. приостановить доступ Арендатора к арендуемому имуществу при установлении фактов, свидетельствующих о допущенных Арендатором нарушениях технических нормативных правовых актов системы противопожарного нормирования и стандартизации до их полного устранения. В таком случае, Арендатор не освобождается от уплаты платежей причитающихся по настоящему договору за время приостановления доступа к арендуемой площади;

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. передать во временное пользование и владение арендуемое имущество в установленном порядке в субаренду с письменного согласия Арендодателя;

2.4.2. право собственности на доходы, полученные от использования имущества, и на отделимые улучшения имущества, произведенные Арендатором;

2.4.3. на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений (капитальный ремонт, реконструкция) имущества при прекращении действия настоящего договора, если эти улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя, содержащего прямое указание на обязанность по возмещению Арендатору средств, затраченных на ремонт, в объемах и порядке, согласованных дополнительно. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

ГЛАВА 3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендодатель осуществляет расчет арендной платы за пользование имуществом в соответствии с законодательством. Порядок расчета арендной платы и ее размер указываются в приложении №1 «Перечень имущества и расчет арендной платы» к настоящему договору.

3.2. Арендная плата в месяц включая НДС по ставке согласно законодательству, составляет ___ базовых арендных величин.

Ставка арендной платы за 1 квадратный метр рассчитывается исходя из базовой ставки (в базовых арендных величинах) с применением понижающих и (или) повышающих коэффициентов в соответствии с законодательством и составляет ___ базовых арендных величин в месяц.

Арендная плата за предоставляемое по настоящему договору имущество

рассчитывается путем умножения ставки арендной платы и арендуемой площади.

Арендная плата взимается со дня передачи Арендатору арендуемого имущества по передаточному акту. В случае уклонения Арендатором от приема – передачи арендуемого имущества либо неподписания о том передаточного акта в срок, предусмотренный подпунктом 2.2.1. пункта 2.2. договора и при отсутствии в том вины Арендодателя, арендная плата взимается по истечению указанного срока.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в порядке предварительной оплаты не позднее 10 числа оплачиваемого месяца в белорусских рублях исходя из размера базовой арендной величины, установленной в соответствии с законодательством на день оплаты. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в главе 3 настоящего договора.

Арендная плата за период с момента передачи арендуемого имущества по акту приема-передачи по последнее число текущего месяца вносится Арендатором на текущий (расчетный) счет Арендодателя не позднее последнего календарного дня месяца, в котором договор вступил в силу.

3.4. Расходы Арендодателя, предусмотренные подпунктами 2.1.2., 2.1.3 пункта 2.1. настоящего договора не включаются в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно.

Определение возмещаемой Арендатором части расходов Арендодателя осуществляется по:

горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации) – пропорционально доле работников Арендатора, иных физических лиц, работающих в сданном в аренду объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом;

теплоснабжению – пропорционально доле площади отапливаемого арендуемого недвижимого имущества в общей площади отапливаемого недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования;

электроснабжению – пропорционально доле мощности и продолжительности работы электроприемников Арендатора в общей мощности и продолжительности работы электроприемников в объекте недвижимого имущества;

обращению с твердыми коммунальными отходами – пропорционально доле площади арендуемого недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования;

прочим расходам Арендодателя, в том числе по другим услугам, капитальному ремонту, санитарному содержанию мест общего пользования, содержанию, эксплуатации недвижимого имущества, текущему ремонту, – пропорционально доле площади арендуемого недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

Часть затрат Арендодателя на теплоснабжение, возмещаемая Арендатором, увеличивается на сумму затрат Арендодателя, приходящихся на места общего пользования, пропорционально доле площади арендуемого недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

Часть затрат Арендодателя на электроснабжение, возмещаемая Арендатором, увеличивается на сумму затрат Арендодателя, приходящихся на места общего пользования пропорционально доле площади арендуемого недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования;

Расходы по проведению работ по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду недвижимого имущества:

проведенные для Арендодателя на основании заключенных договоров сторонними организациями, возмещаются Арендатором исходя из фактических затрат Арендодателя по оплате выполненных работ (оказанных услуг);

проведенные Арендодателем собственными силами, возмещаются Арендатором на основании фактических затрат и прибыли исходя из рентабельности не более 5 процентов.

Для возмещения расходов, предусмотренных настоящим пунктом Арендодатель не позднее 22 числа, следующего за месяцем за который осуществляется такое возмещение,

предоставляет Арендатору расчет о возмещаемых затратах и акт о возмещении затрат.

Оплата расходов осуществляется Арендатором ежемесячно не позднее трёх банковских дней после получения расчета о возмещаемых затратах и акта о возмещении затрат.

С целью распределения размера возмещения за поставленные Арендодателем коммунальные услуги, Арендатор обязан предоставить Арендодателю сведения о нем, как о потребителе услуг по форме, предусмотренной Приложением №4 к настоящему договору с момента подписания настоящего дополнительного соглашения и в последующем на первое января каждого следующего календарного года.

3.5. Сумма внесенного Арендатором платежа оплачивает задолженность в соответствии с назначением платежа, указанным в платежном документе. В случае, если в платежном документе не указан порядок зачета платежей (назначение платежей), очередность платежей принимается Арендодателем в порядке, установленном законодательством и (или) настоящим договором.

При наличии задолженности по уплате арендной платы и иным платежам и в случае отсутствия либо неопределённости (неясности) распоряжения Арендатора, содержащегося в платежном поручении о порядке зачета перечисляемых им сумм в счет их возмещения, Арендодатель в первую очередь направляет поступившие денежные средства на возмещение задолженности по арендной плате в порядке ее возникновения (возмещение задолженности осуществляется по долгам наступившим ранее), во вторую очередь иные расходы по договору соответственно (возмещение задолженности осуществляется по долгам наступившим ранее).

3.6. Размер арендной платы подлежит пересмотру в случаях, установленных законодательством, или по соглашению Сторон.

ГЛАВА 4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

4.2. Если имущество в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, или Арендатор произведет ухудшение потребительских свойств имущества, то Арендатор восстанавливает его самостоятельно, за свой счет или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю, в полном объеме.

4.3. В случае, если арендная плата и иные платежи, подлежащие уплате Арендатором по настоящему договору не уплачены в сроки, указанные в настоящем договоре, последний уплачивает:

пеню в размере 0,2 процента от суммы просроченной арендной платы и иных платежей за каждый день просрочки;

проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действовавшей в соответствующие периоды просрочки, от суммы просроченной арендной платы и иных платежей, за каждый день просрочки.

Пеня и проценты начисляются со дня, следующего за днем наступления срока оплаты, по настоящему договору.

4.4. Арендатор несет полную ответственность перед уполномоченными органами за несоблюдение технических нормативных правовых актов системы противопожарного нормирования и стандартизации, обеспечивающих пожарную безопасность имущества.

4.5. В случае нарушения условий настоящего договора Арендатор уплачивает штраф:

4.5.1. за нарушение подпункта 2.2.7. настоящего договора - 50 (пятьдесят) базовых арендных величин;

4.5.2. за размещение в имуществе иных юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, равно как и заключение договора субаренды без письменного согласия Арендодателя - 50 (пятьдесят) базовых арендных величин за каждый выявленный факт;

4.5.3. за нарушение подпунктов 2.2.11., 2.2.12., 2.2.14, 2.2.16. настоящего договора - 10 (десять) базовых арендных величин. При этом Арендатор самостоятельно и за счет собственных средств освобождает места общего пользования от своего имущества; производит демонтаж размещенных с нарушением законодательства, условий настоящего договора технических средств рекламы, вывесок, прочих технических средств, антенно-

фидерных устройств, кондиционеров, компьютерных сетей, а также самовольно проложенных электрических сетей без соответствующей документации;

4.5.4. за нецелевое использование Арендатором имущества, влекущее за собой изменение размера арендной платы; незаконное использование Арендатором права на применение понижающего коэффициента; при предоставлении Арендатором недостоверной информации Арендодателю о наличии права на применение понижающего коэффициента, непредоставлении Арендатором информации Арендодателю о наличии оснований для применения повышающего коэффициента; непредоставлении Арендатором информации Арендодателю об утрате права на применение понижающего коэффициента - в размере месячной арендной платы, сформированной в соответствии с законодательством, за площади, по которым допущены нарушения (при выявлении Арендодателем).

Штраф по основаниям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, налагаемый уполномоченными органами по результатам проверок, оплачивается Арендатором в порядке и размере, указанном в соответствующих актах либо решениях;

4.5.5. за нарушение подпункта 2.2.15. настоящего договора - 10 (десять) базовых арендных величин. Оплату штрафа, налагаемого уполномоченными органами, осуществляет Арендатор в порядке и сроки, установленные законодательством;

4.5.6. за нарушение требований санитарных норм, технических нормативных правовых актов системы противопожарного нормирования и стандартизации, в том числе курении работников Арендатора в местах, специально не отведенных для этих целей — 5 (пять) базовых арендных величин за каждый выявленный случай.

4.6. Уплата штрафа, установленного настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков и не лишает Арендодателя права требовать расторжения настоящего договора.

Если убытки, причиненные Арендодателю неправомерным пользованием его денежными средствами вследствие несвоевременной уплаты арендной платы, или сумма долга, увеличенная с учетом инфляции, превышают сумму процентов, причитающихся ему на основании п.1 ст.366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, он вправе требовать от Арендатора возмещения убытков или долга, увеличенного с учетом инфляции, в части, превышающей эту сумму.

ГЛАВА 5 ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются экономическим судом города Минска.

5.2. До обращения в суд с иском обязательным является предъявление претензии. Получатель претензии (Должник) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее направления Кредитором заказной корреспонденцией уведомляет последнего о результатах ее рассмотрения.

ГЛАВА 6 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор заключен и действует с __.__.202__ по __.__.202__.

При отсутствии письменных заявлений одной из сторон о прекращении действия договора, срок которого истекает, он считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон имеет право отказаться от настоящего договора, предупредив об этом другую сторону за тридцать дней.

В случае неподписания Арендатором передаточного акта в течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего договора, договор считается незаключенным.

Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон.

6.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора во внесудебном одностороннем порядке, предварительно уведомив о том Арендатора за 10 календарных дней в случаях:

6.2.1. неоднократное нарушение условий договора использование арендуемого имущества не в соответствии с его назначением и целью договора;

6.2.2. существенного ухудшения имущества Арендатором;

6.2.3. передачи Арендатором в субаренду полученного по настоящему договору имущества без письменного согласия Арендодателя;

6.2.4. невнесения Арендатором более двух раз подряд по истечению установленного настоящим договором срока арендной платы;

6.2.5. неуплаты в течение двух месяцев за коммунальные и эксплуатационные услуги, услуги электросвязи; расходы по теплоснабжению, электроснабжению, водоснабжению имущества, по страхованию арендуемого имущества, расходы за сбор, учет образовавшихся отходов в процессе деятельности Арендатора, их санкционированное хранение, передачу на захоронение, обезвреживание и иные действия, необходимые в соответствии с законодательством об обращении с отходами

6.2.6. несоблюдения Арендатором технических условий, требований санитарных норм, технических нормативных правовых актов системы противопожарного нормирования и стандартизации, иных норм и правил, установленных для эксплуатации имущества;

6.2.7. осуществления перепланировки или производства улучшений, неотделимых без причинения вреда имуществу и его конструкциям, без письменного на то разрешения Арендодателя.

6.3. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего договора во внесудебном одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив о том Арендодателя за 60 календарных дней с даты принятия о том решения Арендатором.

6.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией изменения технических характеристик помещений вследствие реконструкции (перепланировка, изменение функционального назначения помещений, модернизация) помещений, осуществленные Арендатором, оплачиваются за его счет.

6.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ГЛАВА 7

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
РУП «Институт недвижимости и оценки»
220030, г. Минск, ул. Комсомольская,
д. 11, пом. 9
р/с BY85BAPB30127802900100000000
ОАО «Белагропромбанк»
ВІС ВАРВВУ2Х
г.Минск, ул.Романовская слобода,8
УНП 190055182, ОКПО 37492021

Арендатор:

Генеральный директор

_____ А.И.Климчук

_____ С.С.Гайыпназарова

К договору прилагаются:

1. Приложение №1 «Перечень имущества и расчет арендной платы».
2. Приложение №2 «План имущества (выкопировка из технического паспорта)».
3. Приложение №3 «Акт приема - передачи имущества».