

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № _____
аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений,
находящихся в коммунальной собственности г. Барановичи

г. Барановичи _____

_____.2025

Коммунальное унитарное предприятие по оказанию услуг «Барановичская административно-техническая инспекция», далее «Арендодатель», в лице директора **Санюковича Эдуарда Васильевича,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор аренды на следующих условиях:

Глава 1
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование: _____.

1.2. Выкопировка из технического паспорта (приложение № 1) прилагается к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

1.3. Цель использования Имуущества: для организации деятельности в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в соответствии с санитарными нормами и противопожарными требованиями _____.

1.4. Объект аренды находится в собственности г. Барановичи и принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на дату передачи в аренду объект аренды, имущественные права на него не заложены, не сданы в аренду, не переданы в безвозмездное пользование третьим лицам и не находятся в их фактическом владении или пользовании, под арестом, запрещением или ограничением не состоят, не являются объектом какого-либо разбирательства (в том числе судебного).

1.6. Срок аренды с «_____» _____ 20__ года по «_____» _____ 20__ года.

1.7. Объект аренды передается в аренду по решению Барановичского городского исполнительного комитета/результатам проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды, протокол аукциона №____.

Глава 2
ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

2.1. Арендатор вносит плату за арендуемое Имуущество в размере согласно прилагаемому расчету, составленному арендодателем (Приложение № 3 к настоящему договору), в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2. Базовая ставка арендной платы на момент заключения договора за 1 квадратный метр составляет 0,25 базовых арендных величин в месяц.

2.3. Арендная плата в целом за предоставляемое по договору аренды Имуущество составляет: _____ **базовых арендных величин в месяц** с применением коэффициента к базовой ставке арендной платы в зависимости от спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования имущества в размере ____ за арендуемое помещение, с учетом НДС 20%.

Размер базовой арендной величины ежегодно устанавливается Советом Министров Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен за предыдущий год по отношению к предшествующему и применяется с 01 апреля года, в котором он установлен.

Арендодатель

Арендатор

В случае изменения размера базовой арендной величины Арендодатель в одностороннем порядке производит перерасчет арендной платы с даты изменения размера базовой арендной величины и в соответствии с вновь установленным ее размером.

Если размер арендной платы за объект аренды, указанный в части первой настоящего пункта, с учетом всех коэффициентов (в максимальном их размере) оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, налога на добавленную стоимость и прибыли. Стороны в таком случае заключают дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении арендной платы.

2.4. Размер арендной платы подлежит изменению в случаях изменения размера базовой арендной величины, в иных случаях, установленных законодательством, а также настоящим договором или по соглашению сторон.

2.5. Арендная плата уплачивается со дня передачи Арендатору объекта аренды согласно передаточному акту до дня его возврата по передаточному акту включительно.

Арендатор подтверждает, что он осведомлен о том, что в случае прекращения (расторжения) настоящего договора и не возврата объекта аренды по передаточному акту он обязан продолжать уплачивать арендную плату за фактическое пользование объектом аренды в соответствии со статьями 593 и 626 Гражданского кодекса Республики Беларусь и частью первой пункта 14 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» (далее – Указ № 138).

Принятие Арендодателем арендной платы за фактическое пользование объектом аренды в соответствии с частью первой настоящего пункта не свидетельствует о возобновлении (согласии на возобновление) настоящего договора на тех же условиях по правилам пункта 2 статьи 592 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

2.6. Расходы Арендодателя по содержанию, эксплуатации, ремонту (капитальному, текущему) недвижимого имущества, в котором находится сданная в аренду площадь, включая работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов и инженерных систем здания, затраты на санитарное содержание, включая затраты на санитарное содержание прилегающей к недвижимому имуществу, территории, коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами) услуги по видеонаблюдению (техническому обслуживанию системы видеонаблюдения) (при их наличии), охране объекта, (при наличии), услуги, предоставляемые сторонними организациями, и прочие расходы (другие услуги) Арендодателя, не включаются в арендную плату и возмещаются Арендатором в соответствии с Положением о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.06.2018 № 433 и настоящим договором.

Суммы индексации, начисленной Арендодателю организациями, оказывающими коммунальные услуги, в связи с изменением установленного Национальным банком официального курса белорусского рубля к выбранному курсу иностранной валюты, подлежат возмещению Арендатором.

Определение возмещаемой арендатором (ссудополучателем) части расходов арендодателя (ссудодателя) осуществляется по:

горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), техническому обслуживанию лифта - пропорционально доле работников арендатора (ссудополучателя), иных физических лиц, работающих в сданном в аренду (переданном в безвозмездное пользование) объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю информацию о численности работников Арендатора, иных физических лиц, работающих в сданном в аренду объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, на дату заключения договора.

В дальнейшем Арендатор обязуется уведомить Арендодателя об изменении

численности работников до начала расчетного периода. В случае несвоевременного уведомления об изменении численности работников, возмещение затрат производится исходя из имеющихся у Арендодателя сведений о численности работников Арендатора.

теплоснабжению - пропорционально доле площади отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади отапливаемого недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

электроснабжению - пропорционально доле мощности и продолжительности работы электроприемников арендатора (ссудополучателя) в общей мощности и продолжительности работы электроприемников в объекте недвижимого имущества.

газоснабжению - по показаниям приборов учета расхода газа, установленных у арендатора (ссудополучателя)

обращению с твердыми коммунальными отходами - пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования;

прочим расходам арендодателя (ссудодателя), в том числе по другим услугам, содержанию, эксплуатации, капитальному ремонту, текущему ремонту, санитарному содержанию мест общего пользования недвижимого имущества, его составных частей и инженерных систем в котором расположено арендуемое имущество - пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

При проведении текущего (капитального) ремонта наружных элементов зданий, сооружений (кровля, наружные стены, системы водоотведения и водослива и др.), инженерных сетей и коммуникаций, обеспечивающих жизнедеятельность зданий, сооружений (система тепло-, энерго-, водоснабжения, канализации и др.), мест общего пользования (вестибюли, коридоры, лестничные клетки, санузлы и др.), территории, прилегающей к зданию, сооружению, оплата расходов по производству такого ремонта производится организацией-арендодателем (ссудодателем) с последующим взиманием данных расходов с арендатора, находящихся в данном здании, сооружении, пропорционально арендуемой площади.

Расходы по текущему (капитальному) ремонту сданных в аренду помещений, расположенных в здании, оплачиваются в полном объеме арендаторами этих помещений.

часть затрат арендодателя (ссудодателя) на электроснабжение, возмещаемая арендатором (ссудополучателем), увеличивается на сумму затрат арендодателя (ссудодателя), приходящихся на места общего пользования, за исключением лифтов, пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

часть затрат арендодателя (ссудодателя) на теплоснабжение, возмещаемая арендатором (ссудополучателем), увеличивается на сумму затрат арендодателя (ссудодателя), приходящихся на места общего пользования, пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

при наличии отдельно установленных в сданном в аренду (переданном в безвозмездное пользование) имуществе приборов учета расхода тепловой энергии, электрической энергии, воды возмещение арендатором (ссудополучателем) затрат на соответствующие коммунальные услуги производится на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат арендодателя (ссудодателя), приходящихся на места общего пользования и сети снабжения к недвижимому имуществу, в котором расположено арендуемое имущество.

2.7. Расчет за электро- тепло- водо-, газоснабжение Арендатором производится самостоятельно в форме предоплаты в объеме 100 % месячного потребления предыдущего месяца не позднее 20 числа текущего (отчетного) месяца.

Окончательный расчет за электро- тепло -, водо – газоснабжение, с учетом предоплаты, производится Арендатором не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным.

Стороны единолично составляют первичные учетные документы, подтверждающие возмещение Арендатором Арендодателю затрат по аренде, содержанию и эксплуатации имущества по настоящему договору.

Для проведения окончательного расчета, Арендодатель в срок не позднее 18 числа месяца, следующего за отчетным направляет (предоставляет) Арендатору счета-фактуры, которые являются актами оказанных услуг (актами выполненных работ), подтверждающим фактическую стоимость потребленных услуг.

Счет-фактура, являющийся актом оказанных услуг (актом выполненных работ), составляется Арендодателем в одностороннем порядке в одном экземпляре. При согласии арендатора арендодатель направляет счета-фактуры по электронной почте

2.8. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя ежемесячно в срок **не позднее 20 числа** текущего месяца. Арендная плата вносится в белорусских рублях, исходя из размера базовой арендной величины на дату внесения оплаты.

2.9. Возмещение расходов, указанных в абз. 1 пункта 2.6 к настоящему договору, производится Арендатором (на основании предъявляемых не позднее 18 числа месяца, следующего за отчетным Арендодателем к оплате счетов-фактур, которые являются актами оказанных услуг (выполненных работ)) в срок **не позднее 25 числа месяца,** следующего за расчетным.

Данные платежи уплачиваются со дня передачи Арендатору недвижимого имущества согласно акту приема-передачи до дня возврата (включительно) недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи по прекращенному (расторгнутому) договору аренды.

2.10. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Суммой оплаты признается сумма, поступившая на расчетный счет Арендодателя.

2.11. В случае, если назначение платежа не указано в соответствующем платежном документе, указано неверно, также, если сумма платежа, превышает необходимую, либо имеется задолженность по предыдущим платежам, Арендодатель имеет право самостоятельно учесть перечисленную сумму в порядке очередности, указанной Арендодателем.

2.12. Арендодатель несет ответственность за ненадлежащее исполнение обязанности по направлению электронного счета-фактуры на Портал электронных счетов-фактур, в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

Глава 3

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Арендодатель» обязан:

3.1.1. Производить капитальный ремонт недвижимого имущества, с последующим возмещением Арендатором понесенных расходов.

«Арендодатель» не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны «Арендатору», либо должны были быть обнаружены «Арендатором» во время осмотра Имущества при заключении договора или передаче Имущества в аренду.

Арендатор имеет право проводить капитальный ремонт сданного в аренду имущества самостоятельно по письменному согласию арендодателя.

3.1.2. Передать указанное в п. 1.1 настоящего договора Имущество «Арендатору» в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по акту приема-передачи, (Приложение № 2 к настоящему договору), подписанному уполномоченными представителями сторон.

Обязательство Арендодателя по передаче объекта аренды во временное владение и пользование считается надлежаще исполненным после предоставления его Арендатору во владение и пользование и подписания акта приема-передачи.

3.1.3. В случае получения сообщения об аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению и в установленном порядке принимать меры к возмещению ущерба, причиненного аварией, если ущерб причинен по вине «Арендатора».

3.1.4. Обслуживать приборы, запорную и водоразборную арматуру сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, находящихся в арендуемом помещении «Арендатора».

В случае отсутствия доступа к указанному в части первой настоящего подпункта оборудованию по вине Арендатора Арендодатель не несет ответственность за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления.

3.1.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора».

3.1.6. Доводить до сведения «Арендатора» требования пропускного режима (при необходимости).

3.1.7. По окончании срока аренды принять объект аренды от Арендатора по акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон настоящего договора, в том состоянии, в котором он его предоставил, с учетом нормального износа.

3.1.8. При намерении продолжить сдачу в аренду имущества по окончании срока аренды по настоящему договору обеспечить возможность реализации Арендатором, надлежащим образом, исполнявшим свои обязанности по настоящему договору, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях с другими лицами в порядке, установленном Указом № 138.

3.1.9. Письменно не менее чем за месяц сообщить «Арендатору» о предполагаемом расторжении договора аренды по истечении срока действия договора или досрочном его расторжении.

3.2. «Арендатор» обязан:

3.2.1. Принять имущество, указанное в п. 1.1 настоящего договора, в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями сторон.

Обязательство Арендатора по приему объекта аренды считается надлежаще исполненным после принятия его во временное владение и пользование и подписания сторонами акта приема-передачи.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендные и иные платежи в сроки, определенные договором. Надлежащим исполнением данного обязательства считается поступление денежных средств на текущий (расчетный) счет Арендодателя.

3.2.3. Информировать Арендодателя о возникновении оснований у Арендатора о применении понижающего коэффициента в соответствии с Указом №138.

Понижающие коэффициенты применяются на основании обращения арендатора с представленными им документами, подтверждающими право на применение испрашиваемого коэффициента.

В период действия договора аренды недвижимого имущества арендатор по письменному запросу арендодателя подтверждает право на применение понижающего коэффициента, и оно может быть проверено арендодателем.

3.2.4. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3 договора. Соблюдать требования законодательства, регулирующего порядок и условия осуществления Арендатором соответствующей деятельности. Размещать свое имущество только внутри арендуемого Помещения.

3.2.5. Содержать и эксплуатировать полученное в аренду Имущество, находящееся в нем оборудование и прилегающую к нему территорию в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и требованиями противопожарной безопасности, обеспечивать сохранность имущества Арендодателя, производить за счет собственных средств текущий ремонт не реже 1 раза в 3 (три) года (при сдаче в аренду по решению Барановичского горисполкома о заключении договора аренды на новый срок) / 5 (пять) лет (при сдаче посредством аукциона).

При проведении ремонта согласовывать отделимость производимых улучшений имущества и их возврат при расторжении договора.

Обеспечивать арендуемое Имущество первичными средствами пожаротушения, соответствующими нормам и стандартам, оборудовать арендуемое Имущество автоматической пожарной сигнализацией и системой видеонаблюдения (в случае необходимости для осуществления вида деятельности арендатора), обеспечить эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в пожаробезопасном состоянии.

Размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних фасадах здания, внутри него только при соблюдении требований законодательства по их размещению и условия оформления соответствующих договорных отношений с Арендодателем.

Арендатор обязан возместить вред жизни и здоровью физических лиц (посетителей, работников Арендодателя, иных лиц), причиненный в результате несоблюдения Арендатором требований (нарушения требований) к размещению оборудования/конструкций, а

также возместить, в связи с этим убытки, причиненные Арендодателю.

3.2.6. Обеспечить Арендодателю свободный доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию (в том числе устному).

В случае отсутствия свободного доступа к оборудованию Арендодатель не несет ответственности за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления.

3.2.7. Не производить какого-либо переустройства объекта аренды, его инженерных сетей (в том числе перепланировку, переоборудование, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, изменение несущих конструкций, реконструкцию), не производить иные неотделимые улучшения объекта аренды без письменного согласия Арендодателя.

Не нарушать архитектурного решения фасада здания (сооружения), изолированного помещения.

При согласии Арендодателя на проведение работ, указанных в абз. 1 настоящего пункта, привести в соответствие техническую документацию за счет собственных средств и без возмещения арендодателем затрат (либо возместить Арендодателю затраты по приведению в соответствие технической документации).

3.2.8. Обеспечить сохранность переданного в аренду Имущества.

3.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций и/или повреждения сантехнического, электротехнического и иного оборудования либо пожара незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению и извещать о них Арендодателя, а также не препятствовать доступу на объект аренды работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб и иных служб.

Если аварийная ситуация либо пожар произошли по вине Арендатора, то им принимаются исчерпывающие меры по возмещению Арендодателю причиненного ущерба.

3.2.10. Согласовывать с Арендодателем график работы и пропускной режим своего персонала и посетителей (при необходимости).

3.2.11. В день истечения срока аренды либо досрочного расторжения договора:

- сдать помещение по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа (в помещении должна соблюдаться целостность стен, полов, потолков, оконных и дверных заполнений, электропроводка и осветительные приборы, розетки, выключатели установлены и исправны. Системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения комплектны);

- осуществить своими силами и за свой счет перемещение всех отделимых улучшений, мебели, инвентаря за пределы недвижимого имущества и прилегающей к нему территории.

В случае неосвобождения имущества Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы, связанные с освобождением Помещения от оставленного в нем имущества Арендатора, хранением (0,1 % от ежемесячной арендной платы за каждый календарный день), вывозом, а также утилизацией отходов, принадлежащий арендатору.

Подписывая настоящий Договор, Арендатор выражает свое согласие на осуществление указанных в настоящем пункте действий Арендодателем и, в случае принудительного осуществления положений настоящего пункта, Арендодатель не обязан компенсировать Арендатору убытки и ущерб, причиненные Арендатору в результате данных действий.

- привести Имущество в первоначальный вид в срок (в случае ухудшения арендуемого имущества), указанный в предписании арендодателя, или возместить затраты, которые необходимо на его приведение в соответствие. Заменить все недостающие, поврежденные или испорченные встроенные и установленные составные части имущества, элементы оборудования и инвентаря Арендодателя в Имуществе на другие, равнозначные по качеству и стоимости, устранить выявленные при передаче Арендодателю недостатки Имущества за счет собственных средств. Убрать все знаки, надписи или объявления в границах недвижимого имущества и установленные элементы оборудования, предметы и мебель, имущество Арендатора из Имущества, до момента его передачи с восстановлением и устранением всех повреждений, вызванных монтажом и/или демонтажем любого имущества Арендатора. В случае проведения улучшений Арендатором арендуемого имущества в период действия договора аренды Арендодатель вправе определить, в какой степени он сохраняет выполненные Арендатором ремонтные работы, произведенные в Имуществе.

3.2.12. В случае осуществления Арендатором самовольных перестроек,

нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, изменения заполнений дверных и оконных проемов, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид имущества, эти изменения либо 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 и за его счет обеспечена государственная регистрация изменения объекта аренды, либо возмещены все затраты Арендодателя по приведению технической документации в соответствие с фактическим состоянием арендуемого Имущества.

3.2.13. Информировать Арендодателя о заключенных договорах на обслуживание недвижимого имущества.

3.2.14. В письменной форме известить Арендодателя не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия договора аренды о прекращении договорных отношений либо о намерении их продлить.

3.2.15. Не менее чем за месяц уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора аренды.

3.2.16. В течение 3 (трех) дней подписывать акты сверки взаимных расчетов, направляемые в его адрес Арендодателем. При наступлении просрочки оплаты по требованию Арендодателя Арендатор направляет Арендодателю гарантийное письмо с указанием размера обязательств и гарантии их погашения.

3.2.17. Обеспечить систематическую уборку арендованного помещения, прилегающей и закрепленной территории согласно решениям Барановичского горисполкома.

3.2.18. Уведомлять арендодателя об изменении реквизитов, электронной почты, лица, уполномоченного подписывать документы, с предоставлением копии доверенности / приказа о приеме на работу в течение трех календарных дней от даты изменения.

3.2.19. Арендатор не вправе сдавать имущество в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать права аренды в залог без письменного согласия на это Арендодателя и решения собственника имущества.

3.2.20. Возместить Арендодателю убытки, вызванные применением к Арендодателю штрафных санкций вследствие проверочных мероприятий, проведенных государственными надзорными или контролирующими органами, или наступлением иных отрицательных последствий, вызванных тем, что осуществляемая Арендатором деятельность является незаконной и/или противоречит актам законодательства Республики Беларусь, нарушает права и законные интересы третьих лиц либо наносит вред деловой репутации Арендодателя.

3.2.21. Приступить к использованию помещения в течение 3 месяцев от даты заключения настоящего договора (*относится к заключению договора посредством аукциона*).

3.2.22. Обеспечить оборудование арендуемой площади системой видеонаблюдения в соответствии с законодательством Республики Беларусь, до начала осуществления деятельности и предоставить арендодателю документы, подтверждающие оборудование арендуемых площадей системами видеонаблюдения. (*относится к заключению договора посредством аукциона*).

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. В случае выявления нарушений со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений и досрочного расторжения договора.

3.3.2. Проверять порядок, режим, другие условия эксплуатации Имущества, а также условия договора и требовать для этого предоставления ему необходимой информации, не вмешиваясь в деятельность Арендатора.

3.3.3. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества арендатора.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Собственности на доходы, полученные от использования Имущества, и отдельные улучшения арендуемого Имущества.

3.4.2. На возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений Имущества в случае прекращения действия договора аренды, если эти улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя, в котором Арендодатель обязался возместить стоимость произведенных неотделимых улучшений.

Глава 4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством и настоящим договором.

4.2. Арендатор несет ответственность за повреждение объекта аренды, возникшее по его вине или грубой неосторожности.

4.3. Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в случаях: использования Имуущества не в соответствии с условиями договора или передачи его в субаренду без письменного согласия Арендодателя и соответствующего решения Барановичского городского исполнительного комитета, несогласованной перепланировки имущества, не приведением в соответствие технической документации, неисполнением пунктов 3.2.21-3.2.22 (для аукциона)- в размере 1/4 суммы годовой арендной платы, рассчитанной исходя из размера арендной платы в месяц по договору, взимаемой на момент установления нарушения;

предоставления недостоверных документов и сведений, послуживших основанием для установления понижающих коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы в соответствии с законодательством, а также несвоевременного уведомления Арендодателя об утрате (прекращении) оснований для применения данных коэффициентов - в размере 1/4 годовой арендной платы, рассчитанной исходя из размера арендной платы в месяц на момент установления факта неправомерного применения льготы без применения понижающих коэффициентов.

В случае, установленном абз. 3 настоящего пункта Арендодатель проводит перерасчет арендной платы с момента отсутствия оснований для применения понижающего коэффициента.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты, установленных пунктами 2.7, 2.8, 2.9 договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки платежа.

Начисление пени за просрочку платежа производится Арендодателем начиная со дня, следующего за днем оплаты по договору, включая день фактического внесения платежа. Днем внесения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков и не лишает Арендодателя права требовать досрочного расторжения настоящего договора.

Глава 5 СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА НОВЫЙ СРОК.

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания договора и действует по « ___ » _____ 20__ г., в части оплаты – до полного исполнения обязательств сторонами.

5.2. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут по решению суда в соответствии с законодательством.

5.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях: использования Имуущества Арендатором не в соответствии с договором или умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором Имуущества;

сдачи Арендатором в субаренду полученного по договору Имуущества без письменного согласия Арендодателя и соответствующего решения Барановичского городского исполнительного комитета;

не внесения Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа или не в полном объеме арендной платы, оплаты эксплуатационных расходов, платы за капитальный ремонт, коммунальных и иных услуг (отопления, энергоснабжения, водоснабжения и канализации);

самовольного нарушения Арендатором архитектурного решения фасада здания (сооружения);

выполнения Арендатором перепланировки, перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, реконструкции, модернизации помещений, переделок, прокладок инженерных сетей или производства улучшений, составляющих принадлежность помещений без письменного разрешения Арендодателя;

несоблюдения Арендатором технических условий, требований санитарных норм, норм и правил пожарной безопасности, иных норм и правил, установленных для эксплуатации имущества.

5.5. Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по настоящему договору обязательства и уведомивший Арендодателя о намерении продолжить арендные отношения в установленные договором сроки, имеет преимущественное право перед другими лицами при прочих равных условиях на заключение договора аренды имущества на новый срок, если письменно уведомит об этом Арендодателя не позднее чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора.

В целях реализации такого права арендатор считается надлежащим образом, исполнившим свои обязанности по ранее заключенному договору аренды, если им обеспечено выполнение в совокупности следующих условий:

отсутствие задолженности по уплате арендной платы и иных платежей (штрафов, пеней, платежей, связанных с расходами (затратами) на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт арендованного недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги), а также фактов неисполнения иных обязательств по договору аренды на дату принятия решения о заключении договора аренды на новый срок;

осуществление капитального ремонта объекта аренды в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в сроки, установленные проектно-сметной документацией; приведение объекта аренды в прежнее состояние (либо обеспечение государственной регистрации его изменения) в случае осуществления без письменного разрешения арендодателя перепланировки или улучшений, неотделимых без вреда для объекта аренды и его конструкций, а также уплата арендатором штрафных санкций.

5.6. При принятии акта законодательства, устанавливающего обязательные для сторон правила, отличающиеся от тех, которые действовали при заключении настоящего договора, условия договора приводятся в соответствие с законодательством.

5.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды в случае систематического (два и более раза) нарушения Арендатором сроков внесения платежей, предусмотренных п. 2.7, 2.8, 2.9 договора, использования помещения не в соответствии с условиями договора, самовольной перепланировкой, переоборудованием нежилого помещения.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды Арендодатель не менее чем за один месяц извещает Арендатора о прекращении договорных отношений. Надлежащим извещением (уведомлением) считается почтовое уведомление (в том числе возврат письма за невостребованием), смс-уведомление, уведомление посредством мессенджеров, направленное Арендодателем на указанный в договоре номер Арендатора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Арендодатель имеет право принять арендуемое помещение в одностороннем порядке, без присутствия Арендатора, составив соответствующий акт приемки.

В случае досрочного прекращения Договора в связи с односторонним отказом Арендодателя от Договора в соответствии с п. 5.7. Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендодателя об одностороннем отказе от Договора.

5.8. При расторжении договора аренды по инициативе Арендатора, Арендатор не позднее, чем за месяц письменно извещает Арендодателя о прекращении договорных отношений.

Глава 6 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор оформляется в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и взят на хранение: 1-й экземпляр – «Арендодателем», 2-й – «Арендатором».

6.2. Все изменения и дополнения к договору производятся по соглашению сторон в письменной форме, в том числе досрочное расторжение договора, за исключением п.п. 1.1, 3.2.19, которые подлежат согласованию с Барановичским городским исполнительным комитетом.

6.3. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6.4. Заключение договора аренды не влечет за собой права выкупа арендуемого имущества.

6.5. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны

руководствуются законодательством Республики Беларусь.

6.6. В случае изменений действующего законодательства, устанавливающего обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, договор приводится в соответствии с действующим законодательством в одностороннем порядке.

6.7. Невыполнение п. 6.6. является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

6.8. В случае возникновения разногласий по исполнению настоящего договора, сторона направляет в адрес другой претензию. Срок для рассмотрения претензий – семь календарных дней с момента ее получения. Урегулирование споров по настоящему договору возможно с участием примирителя.

Надлежащим извещением является почтовое уведомление (в том числе возврат письма за невостребованием), уведомление посредством мессенджеров, направленное Арендодателем на указанный в договоре номер Арендатора.

6.9. Копии документов, полученные стороной договора посредством факсимильной или электронной связи, имеют юридическую силу.

6.10. К настоящему договору прилагаются:

План имущества (выкопировка из технического паспорта (при его наличии) или Акт обмера помещений, их частей комиссией, созданной Арендодателем (приложение № 1);

Акт приема-передачи объекта аренды (приложение № 2).

Расчет арендной платы (приложение № 3).

Глава 7

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Коммунальное унитарное предприятие по оказанию услуг «Барановичская административно-техническая инспекция»
225409, Брестская область, г. Барановичи,
ул. Гагарина, 6.
р/с BY59 BLBB 3012 0290 4849 3200 1001
в ЦБУ №405 ОАО «Белинвестбанк»
г. Барановичи БИК BLBBBY2X
УНП 290484932
Тел.+375298202086
+375297032491

Директор

Э.В.Санюкович
МП

Арендатор:

МП

Ведущий юрист-консульт

Ю.А.Павлова