

## ДОГОВОР АРЕНДЫ №

г. Минск

Общество с ограниченной ответственностью «Табак-инвест», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя торгового центра «Замок» филиала ООО «Табак-инвест» «Торговый центр «Замок» Пухова Игоря Александровича, действующего на основании доверенности от 31.12.2019 № 457, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор аренды о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование объект № \_\_\_\_\_, согласно установленной нумерации, расположенный на \_\_\_\_\_ этаже здания Торгового центра «Замок». Объект № \_\_\_\_\_ – часть капитального строения, площадью – кв.м. (далее по тексту – Объект).
- 1.2. Место нахождения Объекта: г. Минск, пр. Победителей, 65-1.
- 1.3. Объект предоставляется во временное пользование без права выкупа или залога прав аренды с целью осуществления самостоятельной хозяйственной деятельности: \_\_\_\_\_. Перечень товаров, реализуемых в Объекте, согласовывается с Арендодателем (Приложение № 6).
- 1.4. План расположения Объекта прилагается и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).
- 1.5. Срок аренды Объекта – с момента передачи Объекта по акту приема-передачи по \_\_\_\_\_.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- 2.1.1. Предоставить Арендатору Объект в состоянии, в котором он фактически находится на момент заключения настоящего договора. При этом Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены во время осмотра, предшествующего заключению настоящего договора.
- 2.1.2. Обеспечивать наличие в Объекте в надлежащем состоянии инженерных коммуникаций и их обслуживание. В случае отсутствия свободного доступа к инженерным коммуникациям Арендодатель не несет ответственности за ущерб, вызванный их неисправностью.
- 2.1.3. Обеспечить микроклимат (температурный режим) и подавать Арендатору тепловую и электрическую энергию на условиях Соглашения о снабжении тепловой и электрической энергии, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 4).
- 2.1.4. Осуществлять капитальный ремонт Объекта.
- 2.1.5. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, за исключением случаев, когда такая деятельность приводит к порче Объекта, препятствует нормальной деятельности Арендодателя и других арендаторов.
- 2.1.6. Доводить до сведения Арендатора режим работы и требования пропускного режима Торгового центра «Замок».

2.2. Арендодатель имеет право:

- 2.2.1. Проверять у Арендатора наличие необходимых документов для торговли, технической документации (электротехнический проект с изменениями и дополнениями), документов, подтверждающих безопасную работу и эксплуатацию электрооборудования.

- 2.2.2. В любое время проверять использование Арендатором Объекта в соответствии с целями и условиями настоящего договора; соблюдение Арендатором установленного режима работы и согласованного Арендодателем перечня товаров, реализуемых в Объекте, правил противопожарной безопасности, электробезопасности, санитарных норм, техники безопасности, общественного порядка, норм и правил, установленных в Торговом центре «Замок» (Приложение 5).
  - 2.2.3. В случае выявления нарушений со стороны Арендатора обязать его устранить данные нарушения.
  - 2.2.4. Давать обязательные для исполнения Арендатором распоряжения в части использования Объекта и Здания в целом.
  - 2.2.5. В одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения договора.
  - 2.2.6. В случае возникновения экстренной необходимости (аварии системы отопления, водоснабжения, пожар и другие случаи), вскрыть Объект без присутствия Арендатора с обязательным его последующим уведомлением в кратчайшие сроки и составлением Акта вскрытия.
  - 2.2.7. Арендодатель имеет иные права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.
- 2.3. Арендатор обязан:
- 2.3.1. Принять Объект и подписать акт приема-передачи Объекта в аренду не позднее (Приложение №2).
  - 2.3.2. При необходимости произвести ремонтно-отделочные работы и использовать в ходе проведения указанных работ материалы соответствующие санитарно-гигиеническим, противопожарным, природоохранным и иным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь и настоящим договором.
  - 2.3.3. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим договором.
  - 2.3.4. Согласовать с Арендодателем в письменном виде дизайн-проект, режим работы, схему (план) размещения и спецификацию офисного (технологического), торгового оборудования и перечень планируемых к реализации товаров с указанием их ценового диапазона, (Приложение № 6); по требованию Арендодателя подписать дополнительное соглашение об ассортименте реализуемых товаров в Объекте.
  - 2.3.5. Согласовывать в письменном виде любые изменения в дизайне, проектной части документации электросетей, перечне товаров, реализуемых в Объекте, режиме работы Объекта.
  - 2.3.6. Обеспечивать соответствие Объекта согласованному дизайн-проекту, перечню товаров, реализуемых в Объекте, режиму работы и другим требованиям в соответствии с настоящим договором.
  - 2.3.7. Согласовывать в письменном виде с Арендодателем размещение рекламных и иных наружных информационных носителей на Объекте, не размещать рекламу без письменного разрешения Арендодателя.
  - 2.3.8. Согласовывать с Арендодателем пропускной режим своего персонала; письменно информировать Арендодателя о количестве сотрудников, работающих в Объекте (Приложение № 7).
  - 2.3.9. Использовать предоставленный Объект в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями законодательства, а также нормами и правилами, действующими в Торговом центре «Замок».
  - 2.3.10. Эксплуатировать и содержать Объект и прилегающую к нему территорию (на расстоянии 3-х метров) в соответствии с техническими нормами, правилами санитарной и противопожарной безопасности, электробезопасности, соблюдать

- технику безопасности, обеспечивать соблюдение правил общественного поведения в Объекте и Здании, выполнять требования администрации, касающиеся порядка и режима работы Торгового центра «Замок».
- 2.3.11. Обеспечивать невозможность доступа в Объект посторонних лиц в нерабочее время (закрывать двери, окна).
- 2.3.12. Обеспечивать пожарную безопасность Объекта, оснастить Объект первичными средствами пожаротушения, соблюдать Инструкцию о пожарной безопасности, не помещать в Объекте имущество опасное по своей природе, легко воспламеняющееся, взрывоопасное и т.п. либо ограниченное в гражданском обороте.
- 2.3.13. Поддерживать Объект и его конструктивные элементы в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт Объекта и нести иные расходы на его содержание.
- 2.3.14. Обеспечивать сохранность конструктивных элементов Объекта, электропроводки, оборудования и инженерных систем Объекта и иного имущества Арендодателя, связанного с Объектом, а при обнаружении соответствующих неисправностей незамедлительно принять меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщить о них Арендодателю. Незамедлительно принимать меры по предотвращению аварий, чрезвычайных ситуаций.
- 2.3.15. Обеспечивать свободный доступ к приборам учета электрической энергии, воды, сетям водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, элементам противопожарной защиты, пожарному инвентарю и другому оборудованию, находящемуся в Объекте.
- 2.3.16. Не производить перепланировок и переоборудования Объекта без согласования с Арендодателем.
- 2.3.17. Принимать и оплачивать тепловую энергию, затраченную на создание микроклимата, и электрическую энергию, потреблённую Арендатором на условиях Соглашения о снабжении тепловой и электрической энергией (Приложение № 4), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.3.18. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые либо должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонними предписанием Арендодателя, либо сохранены с согласия Арендодателя без возмещения затрат Арендатору.
- 2.3.19. Самостоятельно получить разрешения и согласования соответствующих государственных органов (пожарного, санитарного надзора и др.), необходимые для функционирования торгового объекта, в том числе получить лицензию в случае, если осуществляемый в Объекте вид деятельности подлежит лицензированию. Копии документов предоставить Арендодателю.
- 2.3.20. Обеспечить соблюдение своими сотрудниками законодательства о торговле.
- 2.3.21. Осуществлять розничную торговлю товаров в Объекте в соответствии с правилами и нормами, установленными законодательством Республики Беларусь.
- 2.3.22. Доводить до сведения потребителей необходимую информацию в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, а также иметь на Объекте следующие документы:
- копию специального разрешения (лицензию), если осуществляемый в Объекте вид деятельности подлежит лицензированию,
  - книгу замечаний и предложений,
  - книгу учета проверок (ревизий),
  - иные документы, установленные законодательством.

- 2.3.23. Выступать в качестве заявителя по государственной регистрации настоящего договора в случае возникновения необходимости такой регистрации.
- 2.3.24. Возвратить Арендодателю Объект в день истечения срока пользования или в течение 2-х дней с момента расторжения настоящего договора (п. 4.6. договора), в исправном состоянии с учетом нормальной степени износа и произвести окончательный расчет. Датой акта приема-передачи определяется срок окончания взимания арендной платы и других платежей.
- 2.3.25. До момента передачи Объекта в аренду письменно информировать Арендодателя о применении режима налогообложения с уплатой либо без уплаты налога на добавленную стоимость, а при его изменении - письменно извещать Арендодателя в течение 5 рабочих дней с момента изменения.  
В случае неинформирования Арендатором Арендодателя последний не несет ответственность за возможные наступления неблагоприятных последствий для Арендатора, связанных с невыставлением Арендодателем электронных счетов-фактур по налогу на добавленную стоимость.
- 2.4. Арендатор имеет право:**
- 2.4.1. Пользоваться Объектом в соответствии с его назначением, целями использования, иными условиями, указанными в настоящем договоре, не создавая при этом препятствий для других Арендаторов.
- 2.4.2. В одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего договора, предупредив об этом Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения договора.
- 2.4.3. Собственности на доходы, полученные от использования арендуемого Объекта.

### **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

- 3.1. Ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц определяется по соглашению сторон и составляет долларов США, в том числе НДС по ставке 20%.
- 3.2. Размер арендной платы в месяц составляет долларов США, в том числе НДС по ставке 20% – доллара США.
- 3.3. Арендная плата подлежит оплате Арендатором на основании настоящего договора в белорусских рублях по курсу доллара США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату оплаты.
- 3.4. Сумма арендной платы за первый месяц определяется за период от даты передачи Объекта по акту приема-передачи во временное пользование до окончания соответствующего календарного месяца.
- 3.5. Арендная плата подлежит оплате Арендатором ежемесячно платежными поручениями на расчетный счет Арендодателя до 15 числа месяца, за который производится оплата. В случае если передача Объекта происходит 15 числа месяца либо позже, оплата арендной платы должна быть произведена в течение 5 (пяти) банковских дней с момента передачи Объекта и подписания акта приема-передачи.
- 3.6. Арендная плата считается оплаченной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.7. Кроме арендной платы Арендатор ежемесячно возмещает фактические затраты Арендодателя, понесенные последним за предоставляемые Арендатору коммунальные услуги (водоснабжение, канализация, расходы по вывозу и обезвреживанию отходов) по тарифам, установленным поставщиками данных услуг, а так же оплачивает за потребленную электрическую энергию и тепловую энергию по тарифам, установленным Арендодателем в соответствии с законодательством. Объем потребления Арендатором коммунальных услуг определяется в следующем порядке:

- 3.7.1. За электрическую энергию – исходя из фактического объема потребленных коммунальных услуг согласно данных прибора учета, установленного в Объекте;
- 3.7.2. За тепловую энергию – пропорционально площади Объекта;
- 3.7.3. За водоснабжение и канализацию – исходя из количества ежедневно работающих сотрудников Арендатора;
- 3.7.4. За вывоз и обезвреживание отходов – согласно разработанным и утвержденным Арендатором нормативов.
- 3.8. Оплата коммунальных услуг за отчетный период осуществляется платежными поручениями не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, на основании выставленных Арендодателем счетов-фактур.  
В течение срока действия настоящего договора размер арендной платы может изменяться чаще одного раза в год.
- 3.9. Оформление первичных учетных документов, подтверждающих временное пользование Объектом, осуществляется Сторонами договора единолично.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до истечения срока аренды Объекта, а в части расчетов – до завершения всех взаиморасчетов по настоящему договору. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды Объекта на новый срок.
- 4.2. Арендатор, изъявивший желание арендовать Объект на новый срок, обязан обратиться с письменным заявлением к Арендодателю не позднее 60 календарных дней до конца срока действия настоящего договора.  
Договор аренды на новый срок может быть заключен путем проведения открытого аукциона по определению арендатора и размеру ставки арендной платы или по продаже права заключения договора аренды, о чем Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания срока действия настоящего договора. В этом случае Арендатор может принять участие в открытом аукционе по определению арендатора и размеру ставки арендной платы или по продаже права заключения договора аренды на общих основаниях в соответствии с условиями и порядком проведения аукциона.  
В случае если срок настоящего договора истекает, и Арендодатель намерен не возобновлять арендные отношения с Арендатором, он обязан не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия договора письменно уведомить Арендатора об этом.
- 4.3. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению Сторон.  
При принятии акта законодательства после заключения и до прекращения действия Договора, устанавливающего обязательные для Сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия Договора приводятся в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.
- 4.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке без обращения в суд с направлением письменного предупреждения в случаях:
- 4.4.1. Если арендуемый Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или Арендатор произведет ухудшение Объекта. При этом Арендатор обязан восстановить Объект своими силами за свой счет, или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю в полном объеме.
- 4.4.2. Использования Объекта не по целевому назначению и (или) с существенным нарушением условий настоящего договора.

- 4.4.3. Если Арендатор в установленные настоящим договором сроки не внес арендную плату и (или) не возместил затраты по коммунальным платежам.
- 4.4.4. Уклонения от принятия Объекта.
- 4.4.5. Нарушения любого из ниже перечисленных условий настоящего договора, а именно: установленного режима работы; несоответствия Объекта согласованному дизайн-проекту; несоответствие ассортимента товара, реализуемого в Объекте, согласованному с Арендодателем перечню (Приложение № 6); нарушения порядка пользования услугами и имуществом Арендодателя, правил пожарной безопасности, электробезопасности, норм гигиены и санитарии; нарушения общественного порядка, а также в случае содержания в ненадлежащем виде Объекта (несвоевременная уборка, неправильная эксплуатация).
- 4.4.6. Систематического невыполнения законных требований уполномоченных лиц Арендодателя (контролеров, охраны, администрации и иных представителей) и/или должностных лиц государственных органов.
- 4.4.7. Наложения санкций на Арендодателя, или на его должностных лиц со стороны государственных органов по вине Арендатора.
- 4.5. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя по основаниям п. 4.4. настоящего договора, Арендатор в дальнейшем не имеет права участия в открытых аукционах, проводимых Арендодателем.
- 4.6. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в установленном порядке, если Объект, в силу обстоятельств, за которые стороны договора не отвечают, окажется в состоянии, непригодном для использования (постановка на капремонт и т.д.).
- 4.7. Договор считается расторгнутым по основаниям п. 4.4. настоящего договора с момента получения уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от исполнения договора.
- 4.8. В случаях уклонения Арендатора (два и (или) более раз) от получения уведомления о расторжении договора и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором, договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней с момента направления такого уведомления Арендодателем (должно быть подтверждено почтовой документацией).
- 4.9. Стоимость произведенных Арендатором улучшений арендуемого Объекта Арендодателем не возвращается. Арендатор имеет право на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений Объекта, если эти улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя, в котором Арендодатель обязался возместить указанные затраты.
- 4.10. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы и иных платежей по настоящему договору, Арендодатель имеет право опечатать Объект и заблокировать к нему доступ.
- В этом случае, Арендодатель направляет Арендатору предупреждение о том, что в случае, если Арендатор не ликвидирует образовавшуюся задолженность в определенный в предупреждении срок, Объект будет опечатан, а доступ к нему заблокирован. В предупреждении указывается дата и время, когда Объект будет опечатан и заблокирован, и приглашается представитель Арендатора.
- Арендатор производит арендную плату и иные платежи по настоящему договору за весь период, в течение которого заблокирован Объект, в полном размере.
- Арендатор самостоятельно принимает меры по обеспечению сохранности имущества в заблокированном Объекте.
- Блокирование Объекта подлежит немедленному снятию после предъявления Арендатором документов, подтверждающих полное погашение имеющейся задолженности по арендной плате и иным платежам.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с требованиями законодательства.
- 5.2. В случае, если в сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора арендная плата и/или коммунальные платежи не были перечислены Арендатором, последний уплачивает пеню на всю просроченную сумму в размере 1 % за каждый день просрочки.
- 5.3. За использование Объекта в целях, не предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 50 % от суммы арендной платы, начисленной за Объект за время нецелевого использования.
- 5.4. За нарушение перечня реализуемых товаров, за несоответствие Объекта согласованному дизайн - проекту Арендатор уплачивает штраф в размере 10 базовых величин за каждый факт нарушения.
- 5.5. Арендатор несет имущественную ответственность за повреждение (ухудшение, уничтожение) Объекта, иного имущества Арендодателя, а также за ущерб, причиненный Арендодателю в связи с нарушением технических правил, правил санитарной и противопожарной безопасности, электробезопасности и в результате произошедшей по вине Арендатора аварии.
- 5.6. Арендатор самостоятельно несет ответственность согласно действующему законодательству за несоблюдение технических правил, правил санитарной, экологической и противопожарной безопасности, электробезопасности, правил пользования электрической энергией, не соблюдение противопожарного режима и не обеспечение арендуемого Объекта первичными средствами пожаротушения.
- 5.7. При нарушении срока освобождения арендованного Объекта Арендатор вносит Арендодателю арендную плату за все время просрочки и уплачивает штраф в таком же размере.
- 5.8. Арендодатель не несет ответственности за имущество и материальные ценности Арендатора, находящиеся в Объекте.
- 5.9. Арендодатель не несет ответственности за уничтожение или порчу товарно-материальных ценностей Арендатора, произошедшее по вине эксплуатационных (обслуживающих) организаций, третьих лиц.
- 5.10. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в аренду и (или) открытия объекта для посетителей он уплачивает Арендодателю штраф в двойном размере арендной платы за каждый календарный месяц такого уклонения. В случае, если уклонение от принятия Объекта по акту составило срок меньше месяца, то штрафные санкции рассчитываются пропорционально.
- 5.11. Применение санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

- 6.1. Стороны не будут нести ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение вызвано обстоятельствами форс-мажора, а именно наводнение, затопление, пожар, землетрясение, иные стихийные бедствия и природные явления, в том числе молнии, изменения в законодательстве и другие объективные причины, не зависящие от действий сторон, возникшие после заключения договора.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 7.1. Арендатор самостоятельно разрабатывает нормы расхода топливно-энергетических ресурсов (ТЭР) на передаваемый в аренду Объект и утверждает в соответствии с действующим законодательством.

- 7.2. Арендатор самостоятельно разрабатывает и утверждает нормативы образования и хранения всех образующихся у него отходов, в том числе отходов производства, подобным отходам жизнедеятельности населения.
- 7.3. Арендодатель принимает у Арендатора в собственность образованные им отходы (смет) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли промышленными (продовольственными) товарами, отходы производства, подобные отходам жизнедеятельности населения, ежемесячно, до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, по акту приема-передачи, в пределах 1/12 годовой нормы, утвержденной Арендатором в соответствии с требованием законодательства Республики Беларусь. Арендатор обязан предоставить Арендодателю Расчет-обоснование годового количества образования отходов производства (Приложение № 8).
- 7.4. Арендатор осуществляет самостоятельное ведение первичного учета образовавшихся отходов по месту их образования в книге учета отходов по форме ПОД-9.
- 7.5. Арендатору запрещается размещать в контейнере для сбора отходов следующие виды отходов: крупногабаритные, тлеющие, горящие (горевшие), ядовитые, токсичные, ртутьсодержащие (люминесцентные лампы, энергосберегающие лампы, термометры), жидкие, строительные отходы, древесные отходы, лом из черных и цветных металлов, бумагу, картонные коробки, текстильные материалы, бой стекла, листья и ветки деревьев, отходы пластмасс, полиэтиленовую пленку и иные отходы, которые могут быть использованы как вторичное сырье. Арендатору запрещается сливать жидкие, горючесмазочные материалы, растворители, кислоты и щелочи в систему канализации.
- 7.6. Настоящий договор запрещает Арендатору передавать в субаренду либо в безвозмездное пользование арендуемый Объект, а также свои права и обязанности по настоящему договору иному лицу без согласования с Арендодателем.
- 7.7. В случае наложения санкций на Арендодателя со стороны контролирующих органов по вине Арендатора, последний обязуется (не позднее 2-х дней с момента ознакомления с постановлением) компенсировать Арендодателю всю сумму начисленных санкций.
- 7.8. С передачей Объекта стороны устанавливают границы балансовой принадлежности электрических сетей и эксплуатационной ответственности сторон и подписывают соответствующий акт (Приложение № 3), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора аренды.
- 7.9. При изменении наименования, либо местонахождения, либо местопребывания, либо расчетных реквизитов, либо телефонов одной из сторон, такая Сторона должна незамедлительно письменно уведомить другую Сторону об этом.
- 7.10. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах по одному для каждой из сторон.
- 7.11. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
- 7.12. Все споры и разногласия разрешают путем переговоров, а в случае не достижения согласия в экономическом суде г. Минска.
- 7.13. До обращения в суд Стороны устанавливают претензионный порядок урегулирования споров и разногласий. Претензия предъявлена надлежащим образом, если направлена по адресу стороны, указанному в настоящем договоре либо в письменном уведомлении об изменении указанного в договоре адреса, любым способом, позволяющим установить личность отправителя и факт вручения корреспонденции получателю. Факт возврата корреспонденции с указанием на отсутствие получателя не препятствует обращению в суд, если претензия направлена по адресу, указанному в договоре или в письменном уведомлении об изменении указанного в договоре адреса. Сторона, получившая претензию, обязана дать письменный ответ о результатах ее рассмотрения не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения претензии. Неполучение ответа на претензию в предусмотренный срок рассматривается как согласие с претензией и изложенными в ней обстоятельствами.



7.14. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством Республики Беларусь.

## **8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

### **ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_//

\_\_\_\_\_ / /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к договору аренды №

План расположения Объекта, сдаваемого в аренду  
Здание многофункциональное «Торгово-развлекательный центр «Замок»  
(г. Минск, пр. Победителей, 65-1, этаж)

**ПОДПИСИ СТОРОН**

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной  
ответственностью «Табак-инвест»

\_\_\_\_\_//

\_\_\_\_\_//

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к договору аренды №

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

**АКТ**  
приема-передачи

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

г. Минск

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя, руководитель торгового центра «Замок» филиала ООО «Табак-инвест» Пухов И.А., с одной стороны, и представитель Арендатора, \_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное пользование Объект № \_\_\_\_\_, согласно установленной нумерации, расположенный на этаже Здания – Торгового центра «Замок», площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

Адрес местонахождения объекта: г. Минск, пр-т Победителей, 65-1.

Объект передается в надлежащем техническом состоянии пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями договора аренды и требованиями законодательства Республики Беларусь.

Объект сдал  
от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Табак-инвест»

\_\_\_\_\_ //

Объект принял  
от АРЕНДАТОРА

\_\_\_\_\_ //

## СОГЛАШЕНИЕ О СНАБЖЕНИИ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ И ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИЕЙ

Арендодатель, общество с ограниченной ответственностью «Табак-инвест», в лице руководителя торгового центра «Замок» филиала ООО «Табак-инвест» «Торговый центр «Замок» Пухова И.А., с одной стороны, и

Арендатор, , в лице , с другой стороны, руководствуясь договором аренды , пришли к соглашению о нижеследующем:

1. Арендодатель обязуется обеспечить подачу электрической и тепловой энергии в количестве, сроки и по качеству, соответствующим условиям настоящего соглашения и требованиям технических нормативных правовых актов для третьей категории надежности электроснабжения электроприемников потребителя, а Арендатор обязуется произвести оплату за принятую электрическую и тепловую энергию в соответствии с условиями настоящего соглашения.
2. Арендатор обязуется обеспечить учет и контроль за принятой электрической энергией в соответствии с требованиями приложения к техническим условиям, в части организации расчетного учета электрической энергии, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении электрических сетей и электрооборудования.
3. Количество поставляемой электрической энергии определяется согласно заявке Арендатора на установление лимита на год с разбивкой по месяцам. Заявка подается Арендатором и согласуется Арендодателем в течение пятнадцати календарных дней с момента заключения договора аренды.
4. Количество фактически потребленной Арендатором электрической энергии и сумма, подлежащая оплате за потребленную электрическую энергию, определяется согласно данных прибора учета, установленного в Объекте.
5. Величина активной мощности определяется согласно техническим условиям, выдаваемым Арендодателем.
6. Количество отпущенной тепловой энергии исчисляется расчетным путем исходя из количества тепловой энергии, потребленной всем зданием за расчетный период, и выставляется пропорционально занимаемой Арендатором площади.
7. При введении ограничений по теплоэнергии, электроэнергии или воде, количество теплоэнергии определяется по согласию сторон с учетом режима работы тепловых систем в период ограничения.
8. Режим электропотребления и электроснабжения определяется согласно режиму работы Объекта.
9. Расчет за электрическую и тепловую энергию производится согласно тарифам, утвержденным Арендодателем.
10. При изменении условий, влияющих на формирование тарифов: цены на сырье, энергоносители, комплектующие и т.д. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять тариф с обязательным письменным уведомлением Арендатора не позднее, чем за 14 календарных дней до вступления в силу таких изменений.
11. Оплата за электрическую и тепловую энергию производится Арендатором не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, на основании выставленных Арендодателем счетов-фактур.
12. Арендодатель вправе проводить отключения Арендатора от электрической сети для проведения плановых работ по ремонту оборудования в ночное время согласно плана-графика проведения профилактических работ, о чем Арендатор уведомляется не менее,

чем за три календарных дня до начала проведения таких работ, а также вправе производить отключение Арендатора от тепло и электроснабжения в любое время с целью устранения аварий.

13. Арендодатель не обеспечивает подключение электрических сетей Арендатора к системной и местной противоаварийной автоматике.
14. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченного представителя Арендодателя и органов госэнергонадзора при предъявлении служебного удостоверения к электроустановкам Арендатора и средствам расчетного учета электрической энергии для контроля за исполнением условий настоящего соглашения.
15. Арендатор не в праве передавать полученную тепловую и электрическую энергию субабоненту без согласия Арендодателя.
16. За перебои в электроснабжении сверх допустимого времени для данной категории потребителей по надежности электроснабжения, произошедшие по вине Арендодателя последний обязан возместить Арендатору реальный ущерб.
17. За нарушение сроков оплаты тепловой и электрической энергии Арендатор уплачивает пеню в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства.
18. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды № от , вступает в силу и прекращает свое действие одновременно с договором аренды.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью  
«Табак-инвест»

\_\_\_\_\_ / /

\_\_\_\_\_ / /

## **Правила внутреннего распорядка в Торговом центре "ЗАМОК"**

### 1. Общие положения

- 1.1. В данном документе термин «Администрация Торгового центра» следует понимать как службу управления, эксплуатации и обслуживания Торгового Центра «Замок».
- 1.2. Термин «Торговый Центр» (далее – ТЦ) определен как объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Минск, проспект Победителей, 65.
- 1.3. Правила внутреннего распорядка ТЦ «Замок», распространяются на всех Арендаторов, осуществляющих предпринимательскую деятельность в ТЦ «Замок» и их сотрудников.
- 1.4. По всем вопросам, связанным с исполнением настоящих правил Арендатор может обращаться к уполномоченному лицу ТЦ по работе с арендаторами. Указанное лицо имеет право давать официальные разъяснения порядка применения настоящих правил, разрешать конфликтные ситуации и осуществлять контроль за соблюдением настоящих правил.

### 2. Правила

- 2.1. Каждый Арендатор должен учитывать интересы других арендаторов ТЦ, а также сотрудников ТЦ.
- 2.2. Запрещается использовать какие-либо электрические или иные приборы, создающие радио и телевизионные помехи, если эти приборы не снабжены устройствами, защищающими соседей от помех.
- 2.3. Если иное не согласовано с Администрацией ТЦ, не допускается применение любых звуковых, световых и других эффектов, которые могут помешать коммерческой деятельности других арендаторов, повлиять на деятельность Администрации или помешать посетителям ТЦ. Системы звуковой трансляции должны устанавливаться Арендатором только с письменного разрешения Администрации ТЦ.
- 2.4. Арендатор не имеет права устанавливать в Объекте никаких агрегатов, работа которых могла бы причинить беспокойство другим арендаторам.
- 2.5. Арендатор обязуется предпринимать все возможные меры для недопущения появления какого бы то ни было ненормального шума или неприятных запахов (за исключением помещений предназначенных для организации общественного питания и продуктового магазина).
- 2.6. В Объекте, категорически запрещено приготовление и прием пищи (за исключением помещений предназначенных для организации общественного питания и продуктового магазина).
- 2.7. Использование зон общего пользования для приема пищи, сотрудниками Арендатора, не допускается.
- 2.8. Не допускается со стороны персонала невнимательное и пренебрежительное отношение к посетителям, например чтение литературы, просмотре кино-и видеороликов и т.)
- 2.9. Внешний вид арендаторов и их работников должен соответствовать общей концепции и имиджу Торгового центра.
- 2.10. В течение рабочего дня сотрудники арендаторов должны находиться непосредственно на своем рабочем месте и выполнять свои функции.

### 3. Порядок осуществления торговой и коммерческой деятельности

- 3.1. Арендатор обязан использовать Объект лишь для целей разрешенного использования в соответствии с Договором аренды, профилем коммерческой

деятельности арендатора, ассортиментным перечнем и торговыми марками, связанными с целями разрешенного использования.

3.2. Арендатор должен постоянно:

- осуществлять свою деятельность в Объекте в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики;
- при размещении и хранении товаров и оборудования строго руководствоваться санитарными нормами и требованиями противопожарной безопасности;
- строго придерживаться норм и правил, установленных действующим законодательством РБ, а также вести свою хозяйственную деятельность на территории ТЦ в соответствии с настоящими правилами.

3.3. В случае наложения на Администрацию ТЦ штрафных санкций за допущенные Арендатором нарушения в коммерческой деятельности, виновный Арендатор возмещает убытки в полном объеме.

3.4. Арендаторы должны обеспечить на качественно высоком уровне обслуживание посетителей ТЦ.

3.5. Арендаторы должны обеспечить надлежащий, опрятный вид своих сотрудников.

4. Порядок использования зон общего пользования

4.1. Зона общего пользования представляет собой проходы и пешеходную зону для посетителей, соединяющую различные магазины (торговые объекты), расположенные в помещениях ТЦ.

4.2. Если иной порядок не устанавливается Администрацией ТЦ, зоны общего пользования, общественные выходы и входы на территорию ТЦ не могут быть использованы для других целей, кроме как для прохода посетителей, входа и выхода из помещений.

4.3. Запрещено использование зон общего пользования, служебных и эвакуационных коридоров в целях хранения любого имущества Арендатора.

4.4. Технические службы ТЦ имеют право убрать любые предметы, загромождающие зоны общего пользования, служебные коридоры и другие площади, и поместить их на хранение по распоряжению Администрации с возмещением расходов за счет нарушителя распорядка.

5. Часы работы

5.1. ТЦ открыт ежедневно, круглый год.

5.2. Магазины, торговые объекты, павильоны, расположенные в помещениях ТЦ, должны быть открыты в течение рабочих часов в обязательном порядке.

5.3. В магазинах Арендаторов, в которых работает только один сотрудник в течение всего рабочего времени, перерыв на обед может быть не чаще двух раз в день и продолжительностью не более 30 минут. При этом необходимо вывешивать уведомление для посетителей (по эскизу ТЦ) с указанием точного времени начала и окончания перерыва.

5.4. Доступ в ТЦ может быть запрещен любому лицу, чье поведение или присутствие может нанести ущерб безопасности, репутации, а также правам и интересам Арендодателя, ТЦ или Арендаторов помещений ТЦ.

6. Соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности.

6.1. Арендатор обязан строго соблюдать требования противопожарной безопасности. В случае угрозы пожара, задымления Объекта или обнаружения пожара на территории ТЦ, сотрудники Арендатора незамедлительно должны оповестить Администрацию ТЦ.

6.2. Арендатор обязан требовать от персонала и посетителей соблюдения всех правил противопожарной безопасности.

6.3. Арендатор должен обеспечить соответствие Объекта всем нормам противопожарной безопасности. На арендуемый Объект должен быть составлен

план эвакуации людей и материальных ценностей, согласованный с Администрацией, с указанием телефонов пожарной охраны и ответственного, из числа работников Арендатора за противопожарную безопасность в Объекте арендатора. Данный план должен находиться в арендуемом Объекте на видном месте.

7. Уборка арендуемых Объектов и зон общего пользования.
  - 7.1. Арендатор обязан содержать свой Объект в чистом, опрятном состоянии, с соблюдением санитарно-гигиенических норм.
  - 7.2. Арендатор обязан проинструктировать всех своих сотрудников о соблюдении чистоты и порядка в туалетах, в Зонах общего пользования.
  - 7.3. Категорически не допускается сливать в канализацию пищевые отходы и любые другие отходы, а так же любые жидкости, которые могут вызывать засорение канализационных труб или порчу оборудования.
  - 7.4. Арендатор должен поддерживать в хорошем рабочем состоянии и в чистоте Объект вместе с витринами и дополнительным оборудованием.
8. Эксплуатация инженерного оборудования.
  - 8.1. Все вопросы, касающиеся эксплуатации инженерного оборудования в Объекте Арендатора решаются только с Администрацией ТЦ.
9. Курение и употребление алкогольных напитков на территории ТЦ.
  - 9.1. По общему правилу курение и употребление алкогольных напитков на территории зон общего пользования и в Объектах арендаторов (кроме кафе и ресторанов) категорически запрещено, независимо от времени суток. Арендатор обязан довести это правило до всех пользователей арендуемого Объекта.
10. Рекламные правила
  - 10.1. Арендатор обязуется не использовать в арендуемом Объекте теле- и радио трансляции, любых эфирных теле- и радио каналов, рекламирующих услуги других предприятий, ресторанов, мест для проведения отдыха и досуга или товары, не продающиеся в арендуемом Объекте.
  - 10.2. Любые рекламные и PR-мероприятия, проводимые Арендаторами на территории ТЦ, проводятся только с разрешения Администрации ТЦ.
11. Санкции
  - 11.1. За нарушение правил внутреннего распорядка сотрудниками Арендатора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды.

С правилами ознакомлен:

АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_ / /



**ПЕРЕЧЕНЬ ТОВАРОВ,**  
реализуемых в Объекте № (этаж),  
Торговый центр «Замок», г. Минск, проспект Победителей, 65-1

Наименование	Бренд	Цена руб.
	Vermont	125

УТВЕРЖДЕНО:

\_\_\_\_\_ / /

СОГЛАСОВАНО

\_\_\_\_\_ / /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7  
к договору аренды №

настоящим устанавливает режим работы арендуемого в Торговом центре «Замок»  
Объекта № \_\_\_\_\_ ежедневно с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ без обеда, выходных и праздничных дней.  
Одновременно на арендуемой торговой площади работает 1 человек.

УТВЕРЖДЕНО:

СОГЛАСОВАНО

\_\_\_\_\_ / /

\_\_\_\_\_ / /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8  
к договору аренды №

Расчет-обоснование годового количества образования отходов производства

(объект № на этаже Торгового центра «Замок»  
по адресу г. Минск, пр. Победителей, 65-1)

1. Арендодатель принимает в собственность отходы производства, подобные отходам жизнедеятельности населения (код 9120400), отходы (смет) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли промышленными товарами (код 9121000) образующиеся у арендатора и далее организует вывоз и захоронение
2. Арендатор самостоятельно осуществляет сбор, временное хранение и передачу отходов упаковочного картона и полиэтилена, образующихся в результате деятельности организации, с целью дальнейшего использования.

Наименование отходов производства	Код отхода	Источник образования отходов производства	Норматив образования отходов производства	Расчетная формула	Планируемое образование отходов, т/год
Отходы производства, подобные отходам жизнедеятельности населения	9120400	Жизнедеятельность сотрудников	0,06т/1 сотрудника	0,06*	
Отходы (смет) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли промышленными товарами	9121000	Торговые площади	0,005т/м <sup>2</sup> площади	0,005*	

Представитель Арендатора \_\_\_\_\_ / /