

Договор аренды № 12

г. Минск

«28» мая 2019 года

ООО «ДИКРИС», в лице Директора Цыбулина Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и ООО «Юнисендер», в лице И.о. Директора Юркевич Венеры Владимировны, действующего на основании Доверенности №2 от 09.11.2018, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование часть изолированного помещения с инвентарным номером 500/D-7116434, общей площадью – 43,22 кв.м. (далее – Объект), расположенного по адресу: г. Минск, ул.Краснозвездная,18б, 2 этаж, пом.6б для размещения офисного помещения (в том числе для размещения юридического адреса).

1.2. Объект передается Арендатору во временное возмездное пользование без права последующего распоряжения, выкупа, залога права аренды.

1.3. План расположения Объекта в изолированном помещении прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

1.4. Срок аренды Объекта – 1 (один) год с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи.

1.5. Переоформление, перепрофилирование, изменение назначения Объекта и ремонт Объекта (включая изменение внутренних электрических, тепловых сетей и системы водоснабжения) для целей использования, указанных в пункте 1.1. настоящего договора, производится силами Арендатора и за его счет. Все расходы, согласованные с Арендатором, которые Арендодатель понес в связи с переоформлением, перепрофилированием, изменением назначения Объекта и его ремонтом, возмещаются Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. предоставить Арендатору Объект, соответствующий требованиям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь и настоящим договором, 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 Объекта при заключении настоящего договора и подписании Акта приема-передачи;

2.1.2. передать Объект Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 2);

2.1.3. осуществлять обслуживание оборудования, инженерных коммуникаций, находящихся в Объекте и являющихся собственностью Арендодателя. В случае отсутствия свободного доступа к оборудованию и инженерным коммуникациям Арендодатель не несет ответственности за ущерб, вызванный их неисправностью;

2.1.4. в случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению и в установленном порядке ставить вопрос о возмещении ущерба, причиненного аварией, если ущерб причинен по вине Арендатора;

2.1.5. осуществлять капитальный ремонт Объекта;

Арендатор

Арендодатель

2.1.6. не вмешиваться в деятельность Арендатора, за исключением случаев, когда такая деятельность приводит к порче Объекта, препятствует нормальной деятельности Арендодателя и других арендаторов изолированного помещения;

2.1.7. по истечении срока аренды принять по Акту приема-передачи Объект от Арендатора с учетом его износа и в пригодном для эксплуатации состоянии. В акте отражаются сведения, характеризующие состояние Объекта на момент окончания срока аренды.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любое время, в присутствии представителя Арендатора, проверять использование Арендатором Объекта в соответствии с целями и условиями настоящего договора;

2.2.2. в случае выявления нарушений со стороны Арендатора обязать его устранить данные нарушения;

2.2.3. давать обязательные для исполнения Арендатором указания в части использования Объекта, изолированного помещения, мест общего пользования в изолированном помещении;

2.2.4. в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора, письменно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней;

2.2.5. прекратить доступ к Объекту Арендатора, если Арендатор своевременно не вносит арендную плату Арендодателю;

2.2.6. Арендодатель имеет иные права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. принять Объект по Акту приема-передачи (Приложение № 2);

2.3.2. своевременно вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим договором;

2.3.3. использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями законодательства;

2.3.4. содержать и эксплуатировать Объект и прилегающие к нему места общего пользования в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности;

2.3.5. обеспечить за свой счет выполнение на Объекте требований нормативных правовых актов по охране труда, технике безопасности, производственной санитарии, пожарной безопасности, охране окружающей среды, по обращению с отходами;

2.3.6. обеспечивать соблюдение правил общественного поведения в Объекте и изолированном помещении, а также выполнять иные правомерные указания Арендодателя, касающиеся исполнения настоящего договора;

2.3.7. согласовывать в письменном виде с Арендодателем размещение рекламных и иных наружных информационных носителей на Объекте и (или) изолированном помещении, не размещать рекламу без письменного разрешения Арендодателя;

2.3.8. оснастить Объект первичными средствами пожаротушения, не помещать и (или) не хранить в Объекте имущество опасное по своей природе (легко воспламеняющееся, взрывоопасное и т.п.) либо ограниченное в гражданском обороте;

2.3.9. производить за свой счет текущий ремонт Объекта, а также нести иные расходы по его содержанию, 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 и сообщить об этом Арендодателю;

2.3.10. обеспечивать Арендодателю (его представителям) свободный доступ к электропроводке, инженерным коммуникациям и оборудованию Арендодателя, находящемуся в Объекте;

2.3.11. не производить перепланировок и переоборудования Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей в Объекте, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок,

Арендатор

Арендодатель

определяемый односторонним указанием Арендодателя, либо (при наличии технической возможности) сохранены с согласия Арендодателя без возмещения затрат Арендатору.

2.3.12. самостоятельно получить разрешения и согласования соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления деятельности на Объекте. Копии указанных разрешений и согласований предоставить Арендодателю;

2.3.13. осуществлять деятельность в Объекте в соответствии с правилами и нормами, установленными законодательством Республики Беларусь;

2.3.14. возвратить Арендодателю Объект в первоначальном состоянии в день истечения срока аренды или при расторжении договора аренды в сроки, аналогичные указанным в п. 4.4 настоящего договора, и произвести окончательный расчет.

Датой подписания акта со стороны Арендодателя определяется окончание периода взимания арендной платы и других платежей.

2.3.15. Арендатор обязан установить для своих работников и посетителей запрет на курение в Объекте и в изолированном помещении;

2.3.16. не размещать какие-либо плакаты, надписи, рекламную продукцию, иллюминацию или прожектора из окон Объекта и в изолированном помещении без письменного разрешения Арендодателя;

2.3.17. соблюдать правила эксплуатации мест общего пользования, обеспечить парковку автомобилей Арендатора (его работников и/или посетителей) только в местах, специально предназначенных для парковки на территории прилегающей к зданию, в котором расположен Объект, обеспечить возможность проезда автомобилей к соседним зданиям;

2.3.18. назначить лицо, ответственное за соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности, копию документа о назначении ответственного лица предоставить Арендодателю, в срок до 20.06.2019; В случае непредставления указанной информации, лицом, ответственным за соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности считается руководитель Арендатора.

2.3.19. не устанавливать в Объекте без письменного согласования с Арендодателем дополнительно электрическое оборудование мощностью свыше 3 Квт.;

2.3.20. выключать все электроприборы, закрывать окна и двери в конце рабочего дня;

2.3.21. письменно извещать Арендодателя в пятидневный срок об изменении своих банковских реквизитов, юридического адреса, а также контактных данных, указанных в главе 8 настоящего договора;

2.3.22. если при подписании акта приема-передачи при возврате Арендатором Объекта Арендодателю выяснится, что Объект находится в состоянии, не пригодном для дальнейшего использования по назначению без проведения ремонтных работ, Арендатор должен в согласованные с Арендодателем сроки осуществить текущий ремонт Объекта за счет средств Арендатора и устранить указанные Арендодателем недостатки.

В этом случае срок аренды продлевается на срок проведения восстановительного ремонта, с уплатой Арендатором всех платежей, предусмотренных настоящим договором.

2.3.23. до даты прекращения настоящего договора, Арендатор обязан освободить Объект от своего имущества (за исключением неотделимых улучшений либо иных улучшений Объекта, согласованных Арендодателем).

Освобождение Объекта должно производиться Арендатором под контролем Арендодателя в заранее согласованное с ним время.

Освобождение Объекта должно производиться максимально аккуратно, без повреждения Объекта, изолированного помещения и капитального строения, в котором расположен Объект. В случае возникших повреждений при освобождении Объекта Арендатор обязуется возместить стоимость ремонта, необходимого для устранения данных повреждений. Стоимость такого ремонта оплачивается Арендатором до подписания акта приема-передачи Объекта.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. пользоваться Объектом в соответствии с его назначением, целями использования (п.1.1 настоящего договора), иными условиями, указанными в настоящем договоре, не создавая при этом препятствий для Арендодателя;

Арендатор

Арендодатель

2.4.2. отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендодателя в письменном виде не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней;

2.4.3. собственности на доходы, полученные от использования Объекта, и на произведенные с согласия Арендодателя отдельные улучшения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы за Объект в месяц устанавливается исходя из площади Объекта – 43,22 кв.м., ставки арендной платы за один квадратный метр – 10 евро, и на момент подписания настоящего договора составляет 432,20 (четыреста тридцать два) евро 20 евроцентов, в том числе НДС по ставке 20% – 72,03 (семьдесят два) евро 03 евроцента.

3.2. Оплата арендной платы производится в белорусских рублях по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, установленному на дату платежа.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях принятия акта законодательства, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы (и/или налоговых отчислений, включаемых в арендный платеж), а также в иных случаях по усмотрению Арендодателя.

В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление об изменении размера арендной платы с приложением дополнительного соглашения и нового расчета арендной платы.

Арендатор обязан подписать и скрепить печатью дополнительное соглашение в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его направления Арендодателем Арендатору, и один экземпляр передать Арендодателю.

В случае не подписания Арендатором дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы, настоящий договор прекращается через 60 (шестьдесят) календарных дней от даты направления Арендодателем Арендатору уведомления об изменении размера арендной платы и дополнительного соглашения, при этом в указанный срок Объект подлежит передаче Арендодателю с уплатой арендной платы за фактическое время аренды Объекта по установленной настоящим договором ставке арендной платы.

Арендная плата может быть также изменена по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

3.4. Арендная плата подлежит оплате Арендатором ежемесячно безналичным перечислением на расчетный счет Арендодателя не позднее 20-го числа месяца, предшествующего отчетному, в белорусских рублях по курсу Национального банка Республики Беларусь на день оплаты. Арендатор считается полностью исполнившим свои обязательства по уплате арендной платы в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Поступившие от Арендатора денежные средства, при наличии задолженности за предыдущие расчетные периоды, учитываются в погашение задолженности в порядке ее календарного образования. Временное неиспользование Объекта не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы и коммунальных платежей.

Оплата арендной платы за расчетный период: с 17.06.2019 по 30.06.2019 включительно и июль 2019 года производится Арендатором до «20» июня 2019 года.

3.5. Арендатор дополнительно оплачивает Арендодателю затраты на коммунальные услуги, расходы по содержанию и эксплуатации Объекта. В них включаются затраты по отоплению, водоснабжению, энергообеспечению, услуги связи (до даты переименования номеров телефонов с Арендодателя на Арендатора), текущему ремонту (в случае осуществления его Арендодателем и согласования с Арендатором) и другие платежи, связанные с Объектом аренды, предварительно согласованные с Арендатором. Арендатор также возмещает иные незапланированные и неуказанные в настоящем Договоре расходы на содержание Объекта аренды, понесенные Арендодателем и предварительно согласованные с Арендатором. Уплата указанных в настоящем пункте платежей производится пропорционально нормируемой площади Объекта.

Арендатор _____

Арендодатель _____

Не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным, Арендодатель производит расчет стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг за предыдущий месяц в соответствии с фактически понесенными расходами и предоставляет Арендатору Счет-акт, подлежащий оплате Арендатором в течение 5 (Пяти) дней с момента его получения, но не позднее 25 числа месяца следующего за отчетным. Счет-акт является также актом выполненных работ.

3.6. В течение срока действия настоящего договора размер арендной платы может изменяться по инициативе Арендодателя чаще одного раза в год.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами и действует до полного исполнения обязательств сторонами.

4.2. Если за один месяц до истечения срока аренды (указан в п. 1.4 настоящего договора) ни от одной из сторон не поступит письменного уведомления другой стороне о намерении не продлевать настоящий договор, то срок аренды считается автоматически продленным на срок 1 (один) год неограниченное количество раз.

4.3. Договор аренды может быть расторгнут по инициативе Арендодателя путем одностороннего отказа Арендодателя от договора, с предварительным письменным уведомлением Арендатора, в том числе, в следующих случаях:

4.3.1. использования Объекта Арендатором не в соответствии с условиями настоящего договора или его назначением;

4.3.2. умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором Объекта;

4.3.3. невнесения и/или несвоевременного внесения Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа арендной платы и других платежей;

4.3.4. выполнения перепланировки или производства улучшений, составляющих принадлежность Объекта и неотделимых без вреда для Объекта и его конструкций, без письменного разрешения Арендодателя;

4.3.5. систематического невыполнения работниками и/или посетителями Арендатора законных требований уполномоченных лиц Арендодателя (контролеров, охраны, администрации и иных представителей) и/или должностных лиц государственных органов;

4.3.6. наложения санкций на Арендодателя, или на его должностных лиц со стороны государственных органов по вине Арендатора;

4.3.7. нарушения любого из ниже перечисленных условий настоящего договора, а именно: установленного режима работы, порядка пользования имуществом Арендодателя, правил пожарной безопасности, норм гигиены и санитарии, нарушения общественного порядка, а также в случае содержания в ненадлежащем виде Объекта (несвоевременная уборка, неправильная эксплуатация);

4.3.8. сдачи Арендатором в субаренду полученного по настоящему договору Объекта без согласия Арендодателя.

4.4. Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении (пункт 4.3 настоящего договора), а в соответствии с пунктами 2.2.4, 3.3 настоящего договора – по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней от даты направления Арендодателем Арендатору уведомления, дополнительного соглашения. В случае отсутствия Арендатора передача Объекта Арендодателю осуществляется по акту приема-передачи, составленному комиссией Арендодателя.

4.5. 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.

Арендатор

Арендодатель

4.6. Стороны вправе осуществлять переписку, включая направление уведомлений, дополнительных соглашений, писем, счетов-актов, актов (далее - уведомления), по своему усмотрению одним или несколькими из следующих способов: посредством почтовой или курьерской связи; вручения работником Арендодателя/Арендатора уведомлений в помещении Арендодателя/Арендатора.

Уведомления посредством почтовой или курьерской связи рассылаются по адресам, указанным в настоящем договоре. Данные адреса считаются действительными до момента уведомления соответствующей Стороны об их изменении в указанном в настоящем договоре порядке.

Уведомления, направляемые одной из Сторон другой Стороне в соответствии с условиями настоящего договора, будут считаться полученными Стороной-адресатом в следующие сроки: уведомления, направляемые посредством почтовой связи – с момента доставки Стороне-адресату (уведомление считается полученным Стороной-адресатом и при его возврате Стороне-отправителю вследствие отказа от получения Стороной-адресатом, неявки Стороны-адресата за получением в почтовое отделение, отсутствия Стороны-адресата и т.д.); уведомления Арендодателя/Арендатора, вручаемые в помещении Арендодателя/Арендатора – в дату вручения, указанную на бумажном экземпляре уведомления.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с требованиями законодательства.

5.2. В случае, если арендная плата и (или) коммунальные платежи не были перечислены в сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,3 % от суммы образовавшейся задолженности за каждый день просрочки. Начисление пени за просрочку платежа производится Арендодателем, начиная со дня, следующего за сроком его уплаты по день внесения платежа включительно.

5.3. За использование Объекта в целях, не предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 50 % от суммы арендной платы, начисленной за пользование Объектом за период его нецелевого использования.

5.4. За несогласованную с Арендодателем установку электроприборов, с превышением мощности, указанной в пункте 2.3.19 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 1 базовой величины, действующей на дату выставления счет-акта, за каждый установленный электроприбор.

5.5. За курение работников и посетителей Арендатора в Объекте и (или) изолированном помещении Арендатор уплачивает штраф в размере 1 базовой величины, действующей на дату выставления счет-акта, за каждый факт нарушения.

5.6. Арендатор несет имущественную ответственность за виновное 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.

5.7. При нарушении срока возврата арендованного Объекта, Арендатор вносит Арендодателю арендную плату за все время просрочки возврата Объекта и уплачивает штраф в таком же размере.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Объекте.

5.9. Арендодатель не несет ответственности за уничтожение или порчу имущества Арендатора, произошедшее по вине эксплуатационных (обслуживающих) организаций, третьих лиц.

5.10. Указанная в настоящей главе договора неустойка (пеня) для ее оплаты Арендатором выставляется в счет-акте.

5.11. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает Стороны от

Арендатор

Арендодатель

выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

5.12. За неисполнение обязательств, предусмотренных п.п 2.3.22 настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере стоимости не произведенного им восстановительного ремонта Объекта.

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, изменения в законодательстве и другие объективные причины, не зависящие от действий сторон, возникшие после заключения данного договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Собственником отходов, образующихся в арендованном Объекте, является Арендатор. Обращение с образующимися отходами в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь об отходах осуществляет Арендатор.

7.2. Настоящий договор не предоставляет Арендатору право передавать в субаренду либо в безвозмездное пользование арендуемый Объект, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.3. В случае наложения санкций на Арендодателя со стороны контролирующих органов по вине Арендатора, последний обязуется (не позднее 2-х дней с момента ознакомления с протоколом) компенсировать Арендодателю всю сумму начисленных санкций.

7.4. Арендодатель не несет ответственность за следующее:

7.4.1. за ущерб, причиненный Арендатору в результате пожара, ветра, воды, кражи (иных криминальных действий), сервисного отключения электричества, интернета, прорыва крыши, ливневой канализации, канализации, бойлеров;

7.4.2. за сохранность автомобилей, иного имущества Арендатора, находящегося на прилегающей к капитальному строению территории, в котором расположен Объект;

7.4.3. действия третьих лиц.

7.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из сторон.

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

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

7.8. Все споры и разногласия разрешают путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в Экономическом суде г. Минска. Обязательный досудебный порядок претензионного урегулирования споров, установленный законодательством, не применяется.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

ООО «Юнисендер»

Юридический адрес:

220062, г. Минск, ул. Тимирязева, д.121, корп.2, пом.6;

Почтовый адрес:

220002, г. Минск, ул. Сторожевская, д.8, а/я 68

УНП: 192758873;

Расчетный счет:

№ BY25 UNBS 3012 1867 0000 1000 0933

в ЗАО «БСБ-Банк», адрес банка: г. Минск, пр-т Победителей, д. 23, корп.4;

БИК: UNBSBY2X; ОКПО: 500314775000

Тел: (8 044) 77 77 030, (8 017) 286 08 01

И.о. Директора

В.В.Юркевич

М.П.

Арендодатель:

ООО «ДИКРИС»

Юридический (почтовый) адрес:

220034, г. Минск, ул. Красная, д.18Б, 2-й этаж, ком. 23В;

УНП: 690455464;

Расчетный счет:

№ BY74 REDJ 3012 1002 9870 1000 0933

в ЗАО «РРБ-Банк», адрес банка: г. Минск,

ул. Красная, д. 18;

БИК: REDJBY22;

Тел./факс (8 017) 213 19 16

Директор

С.В.Цыбулин

М.П.