

**РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ «БелЭЗ»**

**ДОГОВОР № _____
аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных
помещений, их частей, находящихся
в республиканской собственности**

(адрес)

Арендатор:

(наименование организации)

(фамилия и инициалы руководителя, служебный и домашний телефоны)

Действует:

с « _____ » _____ 20__ г.

по « _____ » _____ 20__ г.

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

г. Минск

«__» _____ 20__ г.

Республиканское унитарное предприятие по эксплуатации зданий «БелЭЗ», именуемое _____ в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____ (наименование юридического лица, фамилия, собственное

имя, отчество индивидуального предпринимателя, физического лица)

именуемый(ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____

_____ (должность, фамилия,

_____ собственное имя, отчество)

действующего на основании Устава, Положения, свидетельства о государств. регистрации, _____ (нужное подчеркнуть)

доверенности _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

_____ (здание, сооружение, помещение,

_____ (далее - Имущество)

_____ неизолированные площади)

1.2. Имущество передается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами _____

_____ (перечислить)

1.3. Имущество расположено по адресу: _____

_____ (литер _____) и представляет собой _____

_____ (наименование, арендуемая площадь

_____ и другие признаки, позволяющие определенно установить Имущество)

1.4. Имущество передается Арендатору для использования его _____

_____ (указываются

_____ конкретные цели и назначение использования)

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

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

1.5. Остаточная стоимость Имущества по состоянию на «__» _____ 20__ г.

составляет _____ рублей.

1.6. Помещения (неизолированные площади) передаются Арендатору во временное пользование без права последующего выкупа, залога, передачи в безвозмездное пользование.

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

(нужное подчеркнуть либо указать иное)

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать указанное в пункте 1.3. настоящего договора Имущество Арендатору в пятидневный срок после вступления настоящего договора в силу по акту приема-передачи (далее - передаточному акту) (Приложение № 3), подписанному уполномоченными представителями сторон и являющемуся неотъемлемой частью договора;

2.1.2. обеспечить за дополнительную плату сданные в аренду помещения (неизолированные площади) электроэнергией, теплоэнергией, водой и другими необходимыми коммунальными и эксплуатационными услугами;

2.1.3. производить за свой счет капитальный ремонт Имущества, переданного Арендатору;

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. обслуживать приборы пожарной автоматики, следить за техническим состоянием первичных средств пожаротушения в местах общего пользования, запорную и водоразборную арматуру сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором по сданному в аренду Имуществу;

В случае отсутствия доступа к оборудованию по вине Арендатора Арендодатель не несет ответственности за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления;

2.1.6. не вмешиваться в деятельность Арендатора;

2.1.7. доводить до сведения Арендатора требования режима работы в здании;

2.1.8. по истечении срока аренды принять по передаточному акту Имущество от Арендатора с учетом его нормального износа и в пригодном для эксплуатации состоянии.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. принять указанное в п. 1.3. настоящего договора имущество арендодателя после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон;

подписать передаточный акт не позднее трех рабочих дней с даты подписания настоящего договора, в противном случае, договор считается незаключенным;

2.2.2. своевременно вносить арендную плату в сроки, определенные п. 3.4. настоящего договора;

2.2.3. использовать Имущество исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.4. настоящего Договора;

2.2.4. после подписания настоящего Договора в течение 5 дней заключить с Арендодателем договор на оказание коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг;

2.2.5. своевременно вносить плату за услуги предусмотренные договором на оказание коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг;

2.2.6. содержать и эксплуатировать Имущество в соответствии с техническими условиями, санитарными правилами и нормами, правилами пожарной безопасности, законодательством РБ в области охраны окружающей среды, обеспечивать арендуемые

помещения (площади) первичными средствами пожаротушения, соблюдать противопожарный режим, а также иные нормы и правила, установленные для эксплуатации Имущества, производить за свой счет текущий ремонт;

2.2.7. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю по телефону _____;

2.2.8. обеспечить Арендодателю доступ в помещения (площади) для проверки их противопожарного состояния, к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию (в том числе устному); в случае отсутствия доступа к указанному в настоящем подпункте оборудованию по вине Арендатора Арендодатель не несёт ответственность за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления;

2.2.9. не производить перепланировок и переоборудования Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

2.2.10. согласовывать с Арендодателем установку, монтаж и подключение технологического оборудования в арендуемых помещениях (неизолированных площадях);

2.2.11. соблюдать установленный Арендодателем режим работы в здании (с _____ до _____ час. за исключением _____). Режим работы в здании утверждается приказом _____ Арендодателя. Режим работы в арендуемых помещениях здания может быть изменен после согласования с Арендодателем путем внесения изменений в настоящий Договор;

2.2.12. не производить в арендуемых помещениях (неизолированных площадях) никаких работ по установке средств связи (антенно-фидерных устройств, мини – АТС, антенн телевидения, а также компьютерных сетей без согласования с Арендодателем. Установка антенно-фидерных устройств на здании (крыша, фасад, стена и т.д.) допускается только после заключения с Арендодателем соответствующего договора;

2.2.13. в случае предоставления Арендодателем телефонной линии Арендатор обязан оплатить Арендодателю пользование соединительной телефонной линией в здании;

2.2.14. размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних сторонах здания и прилегающей территории, внутри него только при условии оформления соответствующих договорных отношений с Арендодателем, а в случаях, предусмотренных законодательством, - договорных отношений между Арендодателем, Арендатором и местным исполнительным органом, либо с письменного разрешения Арендодателя;

2.2.15. не устанавливать на фасаде здания кондиционеры. Установка на здании (крыша, фасад, стена и т.д.) кондиционеров допускается с письменного разрешения Арендодателя с соблюдением требований, установленных законодательством;

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

2.2.17. производить по мере необходимости за счет собственных средств текущий ремонт арендуемых помещений (неизолированных площадей);

2.2.18. заключить в течение одного месяца после подписания настоящего Договора через Арендодателя с закрытым акционерным страховым обществом «Промтрансинвест» (далее- ЗАСО «Промтрансинвест») договор страхования арендуемого недвижимого имущества в пользу Арендодателя от пожара, стихийных бедствий, повреждений водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения, а также противоправных действий третьих лиц, направленных на повреждение или гибель застрахованного имущества;

по истечении срока действия договора страхования Арендатор в течение 5 дней обязан предоставить Арендодателю новый договор страхования (иной документ с отметкой о продлении договора страхования) имущества с ЗАСО «Промтрансинвест».

Арендатор обязан не позднее двух дней с момента наступления страхового случая сообщить об этом Арендодателю и ЗАСО «Промтрансинвест», представив письменное заявление с описанием места и обстоятельств произошедшего. В противном случае

арендатор приводит поврежденное от наступления страхового случая имущество в технически исправное состояние за счет собственных средств.

2.2.19. известить Арендодателя не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении Имущества и передать его Арендодателю по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон настоящего Договора, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, в срок до окончания действия договора.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, 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;

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

2.2.21. сообщать Арендодателю в пятидневный срок об изменении наименования, местонахождения (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей – фамилии, собственного имени и отчества, места жительства), банковских реквизитов, руководителя Арендатора.

2.2.22. не позднее, чем за один месяц до окончания договора аренды письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. в случае выявления нарушений условий настоящего договора со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений;

2.3.2. осуществлять проверку использования Имущества Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, в случае выявления нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений;

2.3.3. прекратить доступ Арендатора в арендуемые помещения при наличии нарушений правил пожарной безопасности, задолженности по арендной плате и (или) задолженности по коммунальным и эксплуатационным услугам. При этом оплата за аренду помещений (неизолированных площадей) производится до момента освобождения их от имущества и передачи по приема - передаточному акту;

2.3.4. обязать Арендатора установить приборы учета.

2.3.5. в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично. Предупредив об этом Арендатора не менее чем за 10 (Десять) дней.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. собственности на доходы, полученные от использования Имущества, и на отделимые улучшения Имущества;

2.4.2. на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений Имущества в случае прекращения действия настоящего договора, если эти улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя, в котором было указано, что он обязуется возместить Арендатору часть средств, затраченных на ремонт, в объемах и порядке, согласованных дополнительно. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит;

2.4.3. страховать имущество, находящееся в арендуемых помещениях;

2.4.4. собственности на отходы, образовавшиеся в процессе осуществления экономической деятельности, за исключением отходов производства, подобных отходам жизнедеятельности населения (код 9120400).

2.4.5. согласовывать с Арендодателем график работы и пропускной режим своего персонала и посетителей.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ ЗА ОКАЗАННЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ, ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛУГИ

3.1. Арендодатель производит расчет арендной платы за пользование Имуществом и согласовывает его с Арендатором. Расчет прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

3.2. Арендная плата в месяц, включая НДС по ставке согласно законодательству, за предоставляемое по настоящему договору Имущество составляет _____

_____ базовых арендных величин.

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

Арендная плата за предоставляемое по настоящему договору имущество рассчитывается умножением ставки арендной платы и арендуемой площади.

При изменении базовой арендной величины размер арендной платы в рублях формируется без внесения изменений в настоящий Договор.

Оплата коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг не включается в арендную плату и оплачивается по отдельному договору, заключённому в соответствии с подпунктом 2.2.4.

3.3. Арендная плата и оплата коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг начисляются со дня подписания обеими сторонами передаточного акта и до дня прекращения (расторжения) настоящего договора включительно согласно передаточному акту.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца в белорусских рублях исходя из размера базовой арендной величины, установленной в соответствии с законодательством на день оплаты, на текущий (расчетный) счет Арендодателя. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Размер арендной платы подлежит пересмотру в случаях изменения законодательства, регулирующего размеры арендной платы, изменения целевого назначения арендуемых помещений (неизолированных площадей), в случае переоценки основных средств, а также может изменяться по соглашению сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

4.2. Если арендуемые помещения (неизолированные площади) в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние или Арендатор произведет ухудшение потребительских свойств арендуемых помещений (неизолированных площадей), то Арендатор на основании дефектного акта восстанавливает их своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в полном объеме.

4.3. При нарушении санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, в том числе за курение работников Арендатора в местах, специально не отведенных для этих целей - 25(Двадцать пять) базовых арендных величин за каждый выявленный случай.

4.4. В случае если арендная плата не перечислена в сроки, указанные в пункте 3.4. настоящего договора, Арендатор уплачивает:

- пени в размере 0,25 % от суммы просроченной арендной платы за каждый день просрочки. Начисление пени производится начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты. Размер пени исчисляется от суммы просроченной арендной платы в белорусских рублях, рассчитанной исходя из размера базовой арендной величины в день оплаты Арендатором суммы долга. Начисление пени и процентов производится начиная с дня, следующего за днем наступления срока оплаты.

4.5. В случае наличия задолженности по арендной плате, возмещению амортизационных отчислений, налога на недвижимость и платежей за землю Арендодатель имеет право прекратить обеспечение электроэнергией занимаемых Арендатором помещений, предварительно уведомив Арендатора в сроки, необходимые для окончания технологического процесса.

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

4.7. За нарушение условий договора Арендатор уплачивает штраф:

4.7.1. за нарушение п. 2.2.8. настоящего Договора - в размере 5 базовых арендных величин;

4.7.2. за размещение в имуществе иных юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей равно как и заключение договора субаренды – 200 базовых арендных величин;

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

4.7.4. за нарушение подпункта 2.2.9., 2.2.12., 2.2.14., 2.2.15., 2.2.16. настоящего договора – 50 (Пятьдесят) базовых арендных величин. При этом Арендатор самостоятельно и за счёт собственных средств освобождает места общего пользования от своего имущества; производит демонтаж размещённых с нарушением законодательства, условий настоящего договора технических средств рекламы, вывесок, прочих технических средств, антенно-фидерных устройств, кондиционеров, компьютерных сетей, а также самовольно проложенных электрических сетей без соответствующей документации.

4.7.5. за нарушение подпункта 2.2.10. настоящего договора 50 (Пятьдесят) базовых арендных величин. Оплату штрафа, налагаемыми уполномоченными органами, осуществляет Арендатор в порядке и сроки, установленные законодательством.

4.7.6. за несоблюдение установленного Арендодателем режима работы в здании – 50 (Пятьдесят) базовых арендных величин за каждый выявленный случай.

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

4.9. Если Арендатор не возвратил имущество после расторжения настоящего договора, в том числе при отказе от договора любой из сторон, либо возвратил его несвоевременно, Арендатор вносит арендную плату за всё время просрочки возврата имущества.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 20__ г. и действует по «___» _____ 20__ г.

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. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке, а Арендатор подлежит выселению в следующих случаях:

5.4.1. использования Имущества Арендатором с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;

5.4.2. в случае возникновения необходимости использования переданных в аренду помещений для неотложных государственных нужд в целях размещения государственных органов или организаций;

5.4.3. умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором Имущества;

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

5.4.5. невнесения Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа арендной платы и (или) платы за коммунальные, эксплуатационные и прочие услуги;

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

5.4.7. выполнения перепланировки или производства улучшений, составляющих принадлежность помещений и неотделимых без вреда для помещения и его конструкций, без письменного разрешения Арендодателя.

5.4.8. отказ от заключения договора, указанного в п. 2.2.4.

5.5. Одностороннее изменение условий настоящего договора Арендатором, в том числе отказ от аренды части имущества, не допускается;

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

В случае уведомления Арендатором Арендодателя о намерении досрочного расторжения договора и освобождении имущества в срок, установленный п. 2.2.19. настоящего договора, передаточный акт, подписанный Сторонами, является соглашением о расторжении договора.

5.6. При принятии акта законодательства, устанавливающего иные обязательные для сторон правила, чем те, которые предусмотрены Договором, условия настоящего Договора приводятся в соответствие с законодательством.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.

6.1. Споры по настоящему договору рассматриваются в экономических судах Республики Беларусь по месту нахождения ответчика.

6.2. До обращения в суд с иском обязательным является предъявление претензии (письменного предложения о добровольном урегулировании спора). Порядок предъявления

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

220088, г. Минск
ул. Ивановская, 56

Номер и дата свидетельства о
государственной регистрации в реестре
имущества, находящегося в собственности
Республики Беларусь _____

Банковские реквизиты: для **Минска**:
р/с 3012004515930 в филиале 514
ОАО «АСБ «Беларусбанк», код 153001614
УНП 101382010
Тел./факс 285 36 12, 294 73 54

Для **Витебска**:
р/с 3012221480023 в филиале ОАО
«Белагропромбанк» Минская городская
дирекция, код 153001963
УНП 101382010 ОКПО 37492251

Арендатор:

Почтовые реквизиты _____

Юридический адрес _____

Банковские реквизиты _____

УНП _____

Сведения о регистрации: зарегистрирован в
ЕГР за № _____

Свидетельство о регистрации

от «__» _____ г.

Выдано _____

Телефон _____

Данные документа, удостоверяющего
личность: _____

К договору прилагаются:

1. Перечень имущества и расчет арендной платы.
2. План (выкопировка из технического паспорта).
3. Акт приема-передачи помещений (неизолированных площадей).
4. _____

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____/_____/_____/_____

СОГЛАСОВАНО:

Начальник отдела
зданий республиканской собственности

(подпись)

Начальник юридического отдела в г. Минске;
Юрисконсульт филиала РУП «БелЭЗ» в г. Витебске;

(подпись)

Начальник управления программного обеспечения
и расчетов в г. Минске;

Директор филиала РУП «БелЭЗ» в г. Витебске:

(подпись)

Исполнитель:

(подпись)

Конт. телефон: _____

