

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА
№ 02-B2-2016-09

Місто Львів, чотирнадцятого вересня дві тисячі шістнадцятого року

Товариство з обмеженою відповідальністю "ФЕНІКС - КАПІТАЛ", юридична особа, належним чином зареєстрована та діюча відповідно до законодавства України, місцезнаходження за адресою: Україна, 79060, м. Львів, вул. Наукова, буд.7 А, податковий номер 36500580, надалі іменується – «Орендодавець», від імені якого діє заступник директора Біловус Мирослав Степанович (15 червня 1961 року народження; паспорт серії КА № 498960, виданий Личаківським РВ УМВС України у Львівській області 03 жовтня 1997 року; реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2244602655), який зареєстрований за адресою: м. Львів, вул. Медової печери, буд. №49, кв. №3, на підставі Статуту, нова редакція якого зареєстрована Реєстраційною службою Львівського міського управління юстиції, 04.11.2015 року за номером запису 1 415 105 0028 022097, з однієї сторони, та

Приватне підприємство «КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД», юридична особа, належним чином зареєстрована та діюча відповідно до законодавства України, місцезнаходження за адресою: Україна, 79058, м. Львів, вул. Окуневського, буд 1, кв. 125, податковий номер 33862220, надалі іменується – «Орендар», від імені якого діє директор Циганков Дмитро Валерійович, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, надалі по тексту разом Орендодавець та Орендар іменуються – Сторони, кожен окремо – Сторона, попередньо ознайомлені з загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи необхідним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно з вільним волевиявленням, котре повністю відповідає нашій внутрішній волі як учасників цього правочину, уклали цей Договір оренди (далі по тексту – Договір) про наступне:

1. ТЕРМІНИ

1.1. Терміни, які будуть вживатись у Договорі оренди, Сторони розумітимуть у такому значенні:

1.1.1. Адаптація Приміщення – роботи в Приміщенні, які проводяться Орендарем та за його рахунок (в тому числі виконання необхідних загально будівельних, спеціальних робіт, монтаж систем інженерних мереж та комунікацій, обладнання тощо) з метою облаштування Приміщення для потреб Орендаря та повного пристосування до подальшого використання для здійснення Діяльності.

1.1.2. Акт доступу до Приміщення на час адаптації – документ, на підставі якого Орендодавець допускає Орендаря на узгоджений Сторонами строк до Приміщення для здійснення Адаптації Приміщення, тобто здійснення згідно проекту будівельних та інших робіт, необхідних для пристосування Приміщення для потреб Орендаря та можливості здійснення ним Діяльності.

1.1.3. Акт передачі-приймання Приміщення – документ, на підставі якого Орендодавець передає Орендарю Приміщення в користування на час дії Договору оренди.

1.1.4. Акт повернення-приймання Приміщення – документ, на підставі якого Орендар повертає Приміщення Орендодавцю після закінчення дії Договору оренди, в тому числі внаслідок припинення, зокрема, дострокового розірвання, відмови Орендодавця від договору на підставах, визначених Договором оренди та чинним законодавством України.

1.1.5. Гіпермаркет – універсальний магазин з продажу продовольчих і непродовольчих товарів та елементами виробничого циклу з виготовлення продукції кулінарії, хлібобулочних і кондитерських виробів, розміщений у частині ТРК.

1.1.6. Дата (термін) відкриття ТРК – визначена Орендодавцем дата, після настання якої ТРК відкритий для відвідувачів. Про Дату відкриття ТРК Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити Орендаря.

Орендар

– 1 –

Орендодавець

1.1.7. Діяльність - підприємницька (господарська) діяльність Орендаря в межах Приміщення, спрямована на отримання прибутку, яка чітко визначена Цільовим призначенням Приміщення. Реалізація Діяльності повинна здійснюватися з урахуванням обмежень, встановлених в Переліку асортименту товарів (послуг), затверджені Сторонами в Додатку №3, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди.

1.1.8. Договір оренди (Договір) - означає цей Договір оренди, а також будь-які додаткові до нього або такі, що до нього відносяться, документи, щодо яких Сторони домовилися або домовляться вважати їх невід'ємною частиною, за умови, що така домовленість висловлена в письмовій формі та підписана уповноваженими представниками Сторін.

1.1.9. Експлуатаційні витрати - поточні витрати Орендодавця, зазначені в Договорі оренди, які необхідні для забезпечення нормального функціонування ТРК в цілому, в тому числі Зон загального користування.

1.1.10. Земельна ділянка - земельна ділянка площею 8,0195 гектара, що знаходиться на перетині вулиць Кульпарківська та Наукова у м. Львові та перебуває у користуванні Орендодавця на праві оренди на підставі Договору оренди землі від 22.03.2010 року, укладеного з Львівською міською радою, на підставі ухвали Львівської міської ради №3216 від 28.01.2010 року. Кадастровий номер земельної ділянки: 4610136300:04:015:0144.

1.1.11. Зони загального користування - частина Земельної ділянки і Торгової галереї Торгово-розважального комплексу (ТРК), які призначені для спільного користування кожним з користувачів (клієнтами, постачальниками, орендарями і відвідувачами) Торгової галереї ТРК або призначені прямо чи опосередковано сприяти в здійсненні діяльності орендарів, включаючи багаторівневий паркінг, автостоянки, проходи, туалети, офіси управляючої компанії (в тому числі управляючого менеджера) та інші приміщення, пов'язані з функціонуванням Торгової галереї ТРК, технічні кімнати Торгової галереї ТРК, що містять обладнання та прилади спільного користування, евакуаційні виходи тощо.

1.1.12. Інженерні та комунікаційні мережі - внутрішні та зовнішні системи інженерного обладнання, а саме: системи електропостачання (електрозабезпечення), мережі, обладнання та прилади опалення, водопостачання, водовідведення, дренажу, каналізації, газифікації, вентиляції та кондиціонування, слабострумні мережі, телекомунікації та зв'язку, які забезпечують ефективне та нормальне функціонування ТРК, а також його комфортну та безпечну експлуатацію.

1.1.13. Комунальні послуги (Приміщення) - послуги щодо забезпечення Приміщення електроенергією, газопостачанням, теплопостачанням, водопостачанням, каналізуванням (водовідведенням), кондиціонуванням, вентиляцією, які не належать до послуг на утримання ТРК.

1.1.14. Комунальні послуги (ТРК) - послуги щодо забезпечення ТРК електроенергією, газопостачанням, теплопостачанням, водопостачанням, каналізуванням (водовідведенням), кондиціонуванням, вентиляцією, іншими послугами, що належать до послуг утримання та забезпечення нормального функціонування ТРК.

1.1.15. Маркетинговий платіж - оплата заходів промоції, в тому числі, але не виключно рекламного характеру, спрямованих на промоцію ТРК.

1.1.15.1. Маркетинговий платіж на відкриття ТРК (одноразовий) - оплата одноразового рекламного заходу, що включає у себе шоу-програму, перелік заходів, які анонсують дату відкриття ТРК та охоплюють безпосередньо проведення свята в день відкриття.

1.1.15.2. Маркетинговий платіж (щомісячний) - оплата Орендаря за проведення щомісячних рекламних кампаній (згідно маркетингового плану) по просуванню ТРК на ринку України.

1.1.16. Орендна плата - встановлена Договором плата за користування Приміщенням впродовж дії Договору оренди, яка складається з двох складових - Базова ставка орендної плати та Плата з обороту.

1.1.16.1. Базова ставка орендної плати - одна з складових Орендної плати за користування Приміщенням впродовж дії Договору оренди, яка є платежем, що розраховується виходячи з погодженої Сторонами вартості користування одним метром

Орендар

Орендодавець

квадратним Орендної площі Приміщення, помноженої на Орендну площу Приміщення, яке передається в оренду відповідно до умов Договору оренди.

1.1.16.2. Плата з обороту – одна з складових Орендної плати за користування Приміщенням впродовж дії Договору оренди, яка є платежем, що розраховується, виходячи з різниці погодженого Сторонами відсотку від обороту від Діяльності Орендаря в Приміщенні за певний період з Базовою ставкою за такий же період.

1.1.17. Орендна площа Приміщення – площа Приміщення, яка, за згодою Сторін, вимірюється у порядку, визначеному пунктом 3.3 цього Договору оренди.

1.1.18. Передкасова зона – частина Торгової галереї, розташована перед касами Гіпермаркету та/або магазину.

1.1.19. Плата на час Адаптації Приміщення – погоджена Сторонами плата, яка включає вартість послуг, якими Орендар користується під час здійснення робіт з Адаптації Приміщення, зокрема, витрати на електроенергію, водопостачання та водовідведення, прибирання, вивіз сміття тощо.

1.1.20. Правила внутрішнього розпорядку ТРК – правила, які регулюють використання, управління, промоцію та розвиток ТРК, встановлені у Додатку №5 до Договору.

1.1.21. Приміщення – нежитлове приміщення чи його частина (площа), що передається у строкове платне користування Орендарю на підставі та умовах Договору оренди, і знаходиться в Торговій галереї ТРК.

1.1.22. Реєстратор розрахункових операцій – це пристрій або програмно-технічний комплекс, в якому реалізовані фіскальні функції і який призначений для реєстрації розрахункових операцій при продажу товарів (наданні послуг) та/або реєстрації кількості проданих товарів (наданих послуг).

1.1.23. Строк оренди – період дії Договору оренди від дати підписання Акта передачі-приймання Приміщення, з урахуванням умов, передбачених п.5.2 цього Договору, до дати, визначеної Сторонами в Додатку №1 п. К, який є невід'ємною частиною цього Договору, впродовж якого Орендар має правові підстави для користування Приміщенням для здійснення Діяльності. Після закінчення Строку оренди та до дати підписання Акта повернення-передавання Приміщення має місце фактичне користування Приміщенням Орендарем.

1.1.24. Строк дії Договору оренди – період дії Договору оренди від дати набрання ним чинності до дати, визначеної Сторонами в Додатку №1 п. К, який є невід'ємною частиною цього Договору, але в будь-якому випадку до повного і остаточного виконання Сторонами своїх зобов'язань за ним.

1.1.25. Технічна площа Приміщення – площа Приміщення, визначена за даними проектних планів ТРК, виготовлених перед первинною технічною інвентаризацією ТРК перед введенням його в експлуатацію.

1.1.26. Торгова галерея – частина ТРК, що включає комплекс приміщень, в яких ведеться торгово-побутова діяльність Орендарів

1.1.27. Торгово-розважальний комплекс або ТРК – багатофункціональний торгово-побутово-розважальний комплекс, що знаходиться на Земельній ділянці і складається з Гіпермаркету, Торгової галереї, а також Зон загального користування.

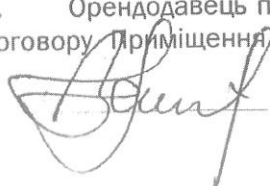
1.1.28. Частка в Експлуатаційних витратах – погоджений Сторонами щомісячний платіж, спрямований на забезпечення нормального функціонування та утримання Загальних зон та ТРК в цілому.

1.1.29. Цільове призначення Приміщення – Приміщення передається в строкове платне користування Орендарю на умовах, визначених Договором оренди, для здійснення торгово-побутової діяльності – розміщення торгової точки (крамниці, магазину) для здійснення торгівлі товарами, послугами, відповідно до Переліку асортименту товарів (послуг), затвердженого Сторонами в Додатку №3, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди.

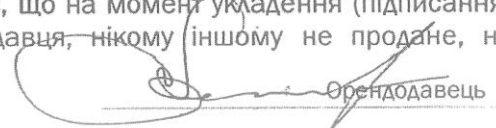
2. ГАРАНТІЇ СТОРІН

2.1. Орендодавець підтверджує та гарантує, що на момент укладення (підписання) цього Договору Приміщення є власністю Орендодавця, нікому іншому не продане, не

Орендар



– 3 –



Орендодавець

надано, іншим способом не відчужене, не передане в управління майном, іншим способом, як внесок до статутного капіталу (фонду) юридичних осіб не внесене, не існує судових заборон щодо розпорядження Приміщенням шляхом надання його в оренду, Приміщення не є предметом судового спору з участю Орендодавця, цей Договір не суперечить іншим договорам Орендодавця, законодавчим та/або статутним обмеженням, обов'язковим для Орендодавця.

2.2. Орендодавець повідомляє, а Орендар заявляє, що йому відомо і він не заперечує проти того, що згідно договору іпотеки від 07.08.2013 року об'єкт незавершеного будівництва (торгово-розважальний комплекс), готовністю незавершеного будівництва 26% двадцять шість відсотків), включно з майбутніми покращеннями об'єкту, які будуть створені в процесі завершення будівництва та введення його в експлуатацію, переданий в іпотеку компанії «GLOBCON LIMITED» (Англія та Уельс), від якої отримано згоду на укладення договорів оренди, в тому числі цього Договору.

2.3. Орендар підтверджує та гарантує, що не існує на момент укладення (підписання) цього Договору будь-яких обставин, які б могли перешкодити належному виконанню Орендарем своїх зобов'язань за цим Договором (зокрема, але не виключно, по сплаті орендної плати та інших платежів відповідно до умов цього Договору), цей Договір не суперечить іншим договорам Орендаря, законодавчим та/або статутним обмеженням, обов'язковим для Орендаря.

2.4. Орендар має всі права на торговий знак, вказаний в Додатку №1 п. Е до цього Договору, який є його невід'ємною частиною, та його використання в процесі Діяльності в орендованому Приміщенні, ТРК та його прилеглий території. Таке використання знаку для товарів і послуг не порушуватиме жодних прав третіх осіб.

2.5. Особи, що підписали цей Договір, підтверджують (гарантують), що вони не визнані у встановленому законом порядку недієздатними чи обмежено дієздатними; однаково розуміють значення і умови цього Договору та його правові наслідки; підтверджують, що волевиявлення їх є вільним, усвідомленим і відповідає намірам Орендодавця та Орендаря; цей Договір укладається ними у відповідності зі справжньою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску; вони володіють мовою, на якій укладено цей Договір, та всі умови даного Договору є для них зрозумілими, відповідають їх волевиявленню і не викликають будь-яких запитань, а також те, що даний Договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину та вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків; при укладенні цього Договору відсутній будь-який обман чи інше приховування фактів, які мали б істотне значення та були свідомо приховані ними; Договір укладається на вигідних для Сторін умовах і не є результатом впливу тяжких для будь-якої з Сторін обставин.

2.6. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують, що вони досягли згоди щодо його предмету та усіх істотних умов Договору.

2.7. Орендар стверджує та гарантує Орендодавцю, що перед укладенням цього Договору він ознайомлений, погоджується та зобов'язується дотримуватися і виконувати під час дії Договору оренди Правила внутрішнього розпорядку ТРК, які затверджуються Орендодавцем.

2.8. Сторони заявляють, що кожна із них надала одна одній згоду на обробку, поширення та використання персональних даних, що містяться у цьому Договорі, додатках до нього, актах, що укладаються на його виконання, з метою належного виконання умов цього Договору та відповідно до чинного законодавства України. Доступ третім особам до персональних даних надається лише у випадках, прямо передбачених чинним законодавством України. Сторони засвідчують, що підписанням цього Договору, вони є повідомленими про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, права володільця персональних даних та осіб, яким передаються зазначені персональні дані.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Орендар

- 4 -

Орендодавець

3.1. Відповідно до умов цього Договору Орендодавець передає Орендарю в строкове платне користування нежитлове приміщення чи його частину, а саме: частину Торгової галереї ТРК, що надалі називатиметься - «Приміщення», яке знаходиться за адресою: м. Львів, вул. Кульпарківська, 226-А, номер, поверх розташування, Технічна площа та відновна вартість якого, вказані в Додатку №1 п.п. F, G, H до цього Договору.

3.2. Підставою для нарахувань відповідних платежів та здійснення розрахунків між Сторонами є Орендна площа Приміщення, яка, за згодою Сторін, вимірюється у порядку, визначеному пунктом 3.3 цього Договору оренди.

3.3. Вимірювання Орендної площі Приміщення відбувається від:

- a) осей розділових стін між Приміщеннями;
- b) зовнішнього краю зовнішніх стін ТРК, що становлять межу Приміщення, або стін, що межують з іншими будівлями;
- c) зовнішніх країв стін, що відокремлюють Приміщення від Зон загального користування;
- d) умовної межі між Приміщеннями та Зонами загального користування у випадку, якщо стіна відсутня.

3.4. Заміри Орендної площі Приміщення здійснюються Орендодавцем самостійно або із залученням відповідного фахівця, після попереднього повідомлення Орендодавцем Орендаря, але в будь-якому випадку, до надання Орендареві доступу для проведення Адаптації Приміщення, про що складається Акт про обміри Орендної площі Приміщення, який становитиме додаток до Акта приймання-передачі Приміщення.

3.5. У випадку неможливості фактичних обмірів Орендної площі Приміщення у порядку, визначеному пунктом 3.3 цього Договору оренди, Орендна площа Приміщення вимірюється розрахунково, ґрунтуючись на даних проекту будівництва ТРК.

3.6. Орендна площа Приміщення на дату підписання Акта передачі-приймання Приміщення може відрізнятись від Технічної площі Приміщення, вказаної в Додатку №1 п. G до цього Договору не більше, ніж на 10%.

3.7. Приміщення передається в оренду Орендарю, виключно для здійснення Діяльності відповідно до Цільового призначення Приміщення та з додержанням вимог чинного законодавства України. Вид Діяльності вказаний в Додатку №1 п. D до цього Договору. Визначене Цільове призначення Приміщення та погоджений Сторонами вид Діяльності, а також затверджений Сторонами Перелік асортименту товарів (послуг), Орендаря виключає право Орендаря на будь-який інший спосіб використання Приміщення. Зміна Діяльності Орендаря вимагає внесення змін до Договору оренди.

3.8. План Приміщення, разом з позначенням його розташування в межах Торгової галереї ТРК, є Додатком №2 до цього Договору та його невід'ємною частиною.

3.9. ТРК належить Орендодавцю на праві власності. Державна реєстрація права власності Орендодавця проведена у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державним реєстратором прав на нерухоме майно Зубрянської сільської ради Пустомитівського району Львівської області – Живком М.О., 18 серпня 2016 року за реєстраційним №1006397746101.

3.10. ТРК знаходиться на Земельній ділянці, опис якої наведено в підпункті 1.1.10 цього Договору.

4. ВІДКРИТТЯ ТОРГОВОГО-РОЗВАЖАЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ

4.1. Остаточна Дата відкриття ТРК може бути раніше або пізніше планованої, але не більше, ніж на 2 (два) місяці, про що Орендодавець зобов'язаний письмово або електронною поштою додатково повідомити.

4.2. Орендар зобов'язується здійснювати Діяльність, починаючи від дня Відкриття ТРК. Всі передбачені Договором оренди оплати, за винятком Плати на час Адаптації Приміщення, нараховуватимуться від Дати відкриття ТРК, незалежно від того, чи Орендар фактично розпочав Діяльність, за винятком випадків, коли Діяльність не була розпочата з вини Орендодавця.

Орендар

- 5 -

5. СТРОК ОРЕНДИ

5.1. Приміщення передається в оренду на строк до дати, визначеної Сторонами в Додатку №1 п. К, який є невід'ємним додатком до цього Договору.

5.2. Керуючись положеннями ч.1 ст.795 ЦК України, враховуючи можливість погодження моменту початку обчислення Строку оренди, Сторони визначили, що перебіг Строку оренди починається від дня, в якому настали всі наведені нижче умови:

- а) Приміщення передане Орендареві по Акту передачі-приймання Приміщення;
- б) Наступила Дата відкриття ТРК;
- в) Закінчився погоджений Сторонами строк на Адаптацію Приміщення.

5.3. Фактичне використання Орендарем Приміщення, незважаючи на закінчення, розірвання або відмову від зобов'язання за Договором оренди чи проведення будь-яких платежів на користь Орендодавця, навіть якщо вони приймаються Орендодавцем, не означає, що дію Договору оренди продовжено. Сторони домовились, що пролонгація дії Договору відбувається виключно шляхом підписання додаткової угоди, яка стає невід'ємним додатком до цього Договору.

5.4. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, які мали місце під час дії Договору.

6. ПОРЯДОК АДАПТАЦІЇ ПРИМІЩЕНЬ

6.1. Впродовж 14 (чотирнадцяти) календарних днів від дати підписання цього Договору оренди, якщо інший строк не погоджений Сторонами окремо в Додатку №1 п. І до цього Договору оренди, Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю на погодження Проект адаптації Приміщення разом з технічними та конструктивними вирішеннями і дизайном. Склад та вимоги до Проекту адаптації Приміщення визначаються Додатком №4 до цього Договору оренди.

6.2. Орендодавець зобов'язаний розглянути вищевказаний Проект адаптації Приміщення впродовж 7 (семи) календарних днів та надати письмове його погодження або письмово викласти мотивовані зауваження до проекту, які мають бути враховані Орендарем та усунені впродовж 7 (семи) календарних днів з моменту отримання таких зауважень. Після коригування Орендарем проекту відповідно до зауважень Орендодавця, останній надає письмове погодження проекту.

6.3. Термін виходу Орендаря на Адаптацію Приміщення визначений Сторонами в Додатку №1 п. І до цього Договору.

6.4. Орендодавець надає Орендареві доступ до Приміщення з метою проведення відповідних робіт, пов'язаних із здійсненням Адаптації приміщення до потреб Діяльності Орендаря за Актом доступу до Приміщення на час Адаптації.

6.5. Орендар не вправі приступати до виконання адаптаційних робіт без письмового погодження Орендодавцем Проекту адаптації Приміщення та до підписання Акта доступу до Приміщення на час Адаптації.

6.6. Орендар виконує всі адаптаційні роботи в Приміщенні за власний рахунок або замовляє виконання цих робіт в Орендодавця на підставі окремого платного договору.

6.7. Всі адаптаційні роботи повинні бути проведені Орендарем в строк, попередньо погоджений Сторонами в Додатку №1 п. І до цього Договору, із зазначенням цього строку в Акті доступу до Приміщення. У випадку необхідності продовження строку доступу до Приміщення та здійснення в ньому робіт, Сторони за взаємним погодження вносять відповідні зміни до існуючого Акту доступу до Приміщення на час Адаптації.

6.8. Орендодавець здійснює нагляд та перевірку на відповідність здійснюваних Орендарем адаптаційних робіт умовам погодженого Сторонами Проекту адаптації Приміщення та Технічній документації для орендарів. Якщо Орендодавець встановить, що фактично виконані роботи не відповідають умовам, встановленим у погодженому Сторонами Проекті адаптації Приміщення та/або Технічній документації для орендарів та/або іншим умовам, погодженим Сторонами письмово, та/або вимогам відповідного контролюючого владного органу, Орендодавець має право негайно зупинити виконання робіт, вимагати від Орендаря негайного приведення робіт у відповідність до вимог погодженого Сторонами

Орендар

Орендодавець

Проекту адаптації та чинного законодавства України. Строк виконання адаптаційних робіт у зв'язку із таким простроченням Орендаря не переривається.

6.9. Орендар зобов'язаний отримати за власний рахунок та виконувати умови дозволів, погоджень та ліцензій, якщо одержання таких вимагається для виконання адаптаційних робіт в Приміщенні, а також надати копії цих дозволів, погоджень та ліцензій Орендодавцеві на вимогу останнього.

6.10. На період проведення Адаптації Приміщення Орендар щомісячно сплачує Орендодавцю Плату на час Адаптації Приміщення, яка погоджується Сторонами в Додатку №1 п. Q до цього Договору та нараховується з моменту підписання Сторонами Акту доступу до Приміщення на час Адаптації до дня закінчення строку доступу до Приміщення, вказаному в Акті доступу.

6.11. Після завершення всіх робіт з Адаптації Приміщення Орендодавець передає Приміщення Орендарю в порядку, визначеному розділом 7 цього Договору.

6.12. Сторони погодили, що результат Адаптації Приміщення, спрямований лише на забезпечення можливості здійснення Орендарем Діяльності, не розцінюється Сторонами як поліпшення Приміщення, його вартість не підлягає відшкодуванню Орендодавцем Орендареві і не може бути зарахованим в рахунок Орендної плати. Орендар не набуває епільної часткової власності на Приміщення.

7. ПЕРЕДАЧА ПРИМІЩЕННЯ

7.1. Передача Приміщення підтверджується Актом передачі-приймання Приміщення, підписаним уповноваженими представниками Сторін та скріпленим печатками Сторін, який складається у двох примірниках по одному для кожної із Сторін. Акт передачі-приймання Приміщення є Додатком та невід'ємною частиною цього Договору.

7.2. Приміщення вважається переданим Орендодавцем Орендарю з дня підписання уповноваженими представниками Сторін Акту передачі-приймання Приміщення. Після підписання Акту передачі-приймання Приміщення Орендар одержує безперешкодний доступ до нього.

7.3. Обов'язок по складанню Акту передачі-приймання Приміщення покладається на Орендодавця.

7.4. Детальний опис стану Приміщення наводиться в „Технічній документації для Орендарів”, яка є Додатком №4 до цього Договору.

7.5. Склад та Технічний стан Приміщення, що передається в оренду, визначається Сторонами в Акті передачі-приймання Приміщення, що є невід'ємним додатком до цього Договору.

7.6. Орендодавець зобов'язаний передати Орендарю Приміщення в оренду по Акті передачі-приймання Приміщення після завершення Адаптації Приміщення - впродовж 10 (десяти) календарних днів від дати закінчення строку доступу до Приміщення, вказаному в Акті доступу до Приміщення на час Адаптації, при умові представлення Орендарем до дати такої передачі забезпечення виконання його грошових зобов'язань за цим Договором, зокрема, документів, визначених розділом 13 цього Договору, договорів страхування (страхових полісів), визначених розділом 15 цього Договору, а також за умови відсутності заборгованості по Платі на час Адаптації Приміщення.

7.7. Підписаний Сторонами Акт передачі-приймання Приміщення свідчить про те, що Приміщення передано Орендареві без недоліків, в належному стані, який повністю відповідає його потребам для здійснення Діяльності та погодженому в цьому Договорі розміру орендної плати.

7.8. Орендар перед тим, як розпочати Діяльність в Приміщенні, повинен одержати всі дозволи або погодження, які необхідні для ведення Діяльності, і підтримувати їх чинність впродовж всього терміну дії Договору оренди. Орендодавець не несе відповідальність перед контролюючими органами та третіми особами за відсутність в Орендаря відповідних дозволів чи погоджень, необхідних для ведення Діяльності. Належно завірені копії повного пакету дозвільних документів для здійснення Діяльності Орендаря повинні бути надані Орендодавцю до підписання Акту передачі-приймання Приміщення.

Орендар

Орендодавець

7.9. Невдержання Орендарем необхідних для ведення Діяльності дозволів, погоджень, ліцензій тощо та пов'язана з цим неможливість передачі Приміщення чи неможливість здійснення Орендарем передбаченої цим договором Діяльності є простроченням Орендаря.

7.10. У випадку, якщо вищевказані документи Орендар не одержить або втратить, або вони припинять свою чинність під час дії Договору оренди, Орендодавець матиме право відмовитись від Договору. Відсутність чи втрата, припинення чинності вищевказаних документів не звільнятиме Орендаря від виконання його зобов'язань, що випливають з Договору оренди.

7.11. Передача Приміщення в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на Приміщення.

7.12. Сторони, керуючись ст. 6 Цивільного кодексу України, в порядку ст. 323 Цивільного кодексу України погоджують, що з моменту підписання Акту передачі-приймання Приміщення в оренду всі ризики випадкового знищення чи випадкового пошкодження Приміщення за цим Договором впродовж Строку оренди несе Орендар.

7.13. У випадку, коли Орендодавець не відкрив ТРК, із дотриманням строків, передбачених розділом 4 цього Договору, та не передав Приміщення Орендареві, Орендодавець звільняється від відшкодування будь-яких збитків, компенсацій, шкоди, пов'язаних із невідкриттям ТРК.

8. ОРЕНДНА ПЛАТА

8.1. Сторони погодилися, що за користування Приміщенням Орендар платитиме Орендодавцю Орендну плату, яка складається з двох складових:

8.1.1. Базова ставка орендної плати – платіж, який обчислюється з розрахунку погодженої Сторонами ціни за оренду 1 (одного) кв.м. Приміщення помножену на Орендну площу орендованого Приміщення – з помісячним нарахуванням та сплатою. Розмір ставки за 1 (один) кв.м. за один місяць погоджується Сторонами в Додатку №1 п.Л, який є невід'ємним додатком до цього Договору.

8.1.2. Плата з обороту – платіж, який обчислюється з розрахунку різниці погодженого Сторонами відсотку від обороту від Діяльності Орендаря в Приміщенні за певний період з Базовою ставкою за такий же період – з щомісячним нарахуванням та сплатою. Дана складова Орендної плати підлягає сплаті лише у випадку, якщо різниця між погодженим Сторонами відсотком з обороту по відношенню до Базової ставки за такий же період буде позитивною. Розмір відсотку від обороту та інші необхідні для розрахунку показники погоджуються Сторонами в Додатку №1 п.О, який є невід'ємним додатком до цього Договору.

8.2. Розмір Базової ставки орендної плати щомісячно визначається Орендодавцем в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку та не включає в себе жодних податків, зборів та інших обов'язкових платежів. Базова ставка орендної плати за місяць оренди, обчислена за згаданою методикою, підлягає збільшенню на податок на додану вартість (ПДВ). У зв'язку з тим, що Сторони погодилися для визначення розміру Базової ставки орендної плати використовувати грошовий еквівалент в іноземній валюті, індекс інфляції не застосовується.

8.3. Нарахування Плати від обороту відбувається з чистого обороту від Діяльності, яку здійснює Орендар та/або суборендарі у Приміщенні в розрахунковий період, тобто сумарна вартість продажу товарів та послуг у Приміщенні у даний розрахунковий період. До вартості продажу, яка становить підставу для нарахування Орендної плати від обороту, не включаються: сума, що видана при поверненні товару, та податок на додану вартість (ПДВ).

8.4. Орендар зобов'язується при продажу товарів (виконанні робіт, наданні послуг) в Приміщенні,

8.4.1. за умови використання грошової форми розрахунків:

- або зареєструвати здійснені у Приміщенні розрахункові операції на повну вартість проданих товарів (виконаних робіт, наданих послуг) через зареєстровані, опломбовані у встановленому порядку та переведені у

Орендар

Орендодавець

дозволів,
ення чи
ності є

тратить,
е право
казаних
зають з

ендаря

орядку
редачі-
кового

троків,
ареві,
икоди,

итиме

іхунку
ендну
гавки
ий є

ного
іод з
Дана
ним
буде
ики
ього

цем
дату
вих
юю
що
ати

сті,
сто
До
не
-
уг)

чу
зз
у

фіскальний режим роботи реєстратори розрахункових операцій з роздрукуванням відповідних розрахункових документів, що підтверджують виконання розрахункових операцій;

- або проводити розрахунки за продані товари (виконані роботи надані послуги) у безготівковому порядку через банківські установи;
- або належним чином вести відповідну книгу обліку доходів.

8.4.2. за умови використання негрошових форм розрахунків (розрахунки векселями, бартерні операції тощо) відображати вартість проданих товарів (виконаних робіт, наданих послуг) у даних бухгалтерського обліку Орендаря.

8.5. До 3 (третього) числа кожного місяця, Орендар зобов'язаний надавати Орендодавцю письмову інформацію, яка стосується чистого обороту від Діяльності, яка здійснюється у Приміщенні, а також Z-звіт за попередній місяць. Орендодавець зобов'язується зберігати у суворій таємниці описані вище одержані дані та інформацію.

8.6. До 3 (третього) числа кожного місяця, наступного за розрахунковим, Орендар зобов'язується письмово повідомити Орендодавця про розмір обороту від Діяльності за попередній місяць шляхом надання звіту та долучити до такого звіту копії Z-звіту за цей місяць, надрукованого реєстратором розрахункових операцій, довідки про рух грошових коштів, завіреної обслуговуючими банком, а у випадку застосування безготівкових форм розрахунків – копії документів первинного бухгалтерського обліку, що підтверджують вартість продажу.

8.7. Розрахунок Плати з обороту, відбуватиметься після представлення Орендарем звіту за попередній місяць та перевірки його правдивості Орендодавцем.

8.8. Орендодавець матиме право перевірити, в тому числі за посередництвом уповноваженої на це особи, документацію, що підтверджує правдивість здійсненого підрахунку вартості продажу, представленого Орендарем. На вимогу Орендодавця Орендар зобов'язаний представити Орендодавцю результати перевірки реєстраторів розрахункових операцій, що підтверджують обороти у Приміщенні за звітний розрахунковий період, здійсненої незалежним аудитором (аудиторською фірмою). Орендодавець зобов'язаний попередити Орендаря не менше ніж за 7 (сім) календарних днів про плановану перевірку документів.

8.9. У випадку, якщо матиме місце користування Приміщенням на умовах цього Договору впродовж частини календарного місяця (в першому та/або останньому періоді оренди), розмір Орендної плати за таке користування визначається пропорційно відношенню кількості днів такого користування до загальної кількості днів у відповідному календарному місяці.

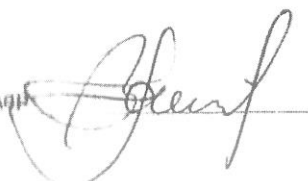
8.10. Орендна плата не включає вартість комунальних, експлуатаційних та інших подібних послуг, робіт, пов'язаних з користуванням Приміщенням.

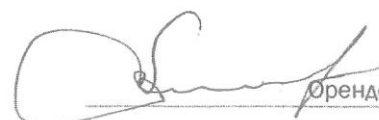
9. ІНШІ ОПЛАТИ: ВІДШКОДУВАННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЙНИХ ВИТРАТ, ВИТРАТ НА УТРИМАННЯ ЗОН ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ, КОМУНАЛЬНИХ, МАРКЕТИНГОВИХ ТА ІНШИХ ПОСЛУГ

9.1. Для нормального функціонування ТРК з усіма його складовими, в тому числі Торгової галереї та Приміщення, є необхідним нести Експлуатаційні витрати на утримання ТРК, в тому числі Зон загального користування, сприяти та оплачувати забезпечення ТРК необхідними комунальними та іншими послугами. Початковий Перелік необхідних витрат наведений у п. 11.2 цього Договору.

9.2. За Договором оренди Орендар зобов'язаний брати участь в оплаті та відшкодуванні згаданих в п.9.1 Експлуатаційних витрат Орендодавця, витрат на утримання Зон загального користування ТРК та здійснювати оплату Частки в Експлуатаційних витратах в сумі, нарахованій відповідно до принципів, визначених цим розділом.

9.3. Орендар бере участь у Експлуатаційних витратах пропорційно площі Приміщення до всіх площ, призначених під оренду приміщень у ТРК, та здійснює оплату Частки в Експлуатаційних витратах з врахуванням коефіцієнтів, зазначених в п. 9.4 Договору.

Орендар 

 Орендодавець

9.4. Частка, в якій Орендар бере участь у Експлуатаційних витратах, що вказана в п. 9.3 Договору, підраховується з врахуванням коефіцієнтів завантаженості, пов'язаних з розміром площі та предметом діяльності конкретного орендаря.

- а) Приміщення площею до 50 м² включно – 1,05
- б) Приміщення площею від 51 м² до 300 м² включно – 1,00
- с) Приміщення площею від 301 м² до 500 м² включно – 0,90
- д) Приміщення площею від 501 м² до 1 000 м² включно – 0,85
- е) Приміщення, призначене для гастрономічної діяльності – 1,10 (в цьому випадку не застосовується коефіцієнт, що впливає з розміру площі Приміщення, визначеної під літерами а), б), с), д).

ф) Принципи щодо частки Приміщення площею понад 1 001 м² визначаються індивідуально з орендарями таких приміщень, допускається, зокрема, або визначення індивідуальних коефіцієнтів завантаження для цих приміщень, або визначення певної ставки оплати Частки в Експлуатаційних витратах, що сплачуватиметься таким орендарем (в цьому останньому випадку ця сума буде відніматись від всіх оплат, пов'язаних з утриманням ТРК, а площа даного приміщення не братиметься до уваги при розрахунку частки орендарів інших приміщень у видатках на утримання ТРК).

9.5. Про остаточну частку Орендаря у відсотках від витрат на утримання ТРК Орендодавець зобов'язаний поінформувати Орендаря до дня відкриття ТРК.

9.6. Сума прогнозованих на поточний рік видатків на утримання ТРК визначатиметься бюджетом ТРК, затвердженим уповноваженим органом Орендодавця. Орендар має право ознайомитись з цією частиною бюджету.

9.7. В рахунок видатків на утримання ТРК, які несе Орендодавець, Орендар зобов'язаний сплачувати Орендодавцю щомісячну оплату Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК.

9.8. Оплата витрат на утримання ТРК може бути різного розміру, оскільки залежатиме від планованих у кожен конкретний період витрат та підвищення цін, запланованих або здійснених надавачами послуг.

9.9. Розмір Експлуатаційних витрат на утримання ТРК з розрахунку на утримання 1 кв.м. площ, визначено Сторонами в Додатку №1 п. Р, що є невід'ємним додатком до цього Договору.

9.10. Повний розрахунок витрат на утримання ТРК відбудеться після завершення календарного року, за який проводиться такий розрахунок, до 30 червня наступного року. Це означає, що у випадку, якщо річна сума Експлуатаційних витрат на утримання ТРК, що припадає на Орендаря, перевищить суму сплаченого ним за попередній рік, Орендодавець вправі збільшити розмір Експлуатаційних витрат на утримання ТРК на наступний рік на відсоток фактично встановленого, документально підтвердженого, збільшення. При цьому Орендодавець надає Орендареві письмове обґрунтування підвищення з відповідними детальними розрахунками та копіями документів, що підтверджують підвищення та розрахунки.

9.11. Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю вартість фактично спожитих комунальних, експлуатаційних та інших подібних послуг, робіт, пов'язаних з користуванням Приміщенням, зокрема, але не виключно: постачання електроенергії, видатки на телекомунікацію (телефонія, інтернет тощо), водопостачання, каналізаційні (водовідведення), санітарні послуги, а також всього того, що дозволить Орендарю здійснювати Діяльність у Приміщенні і що було ним замовлене. Витрати на розхід електроенергії, газу, тепла, холоду, води будуть визначені на підставі показників лічильників.

9.12. Сума компенсації вартості фактично спожитих комунальних послуг за відповідний місяць визначається на підставі чинних тарифів відповідних постачальних організацій та показників лічильників (при їх наявності). Сума фактично спожитих Орендарем відповідних послуг зазначається у відповідних актах, що підписуються Сторонами щомісяця.

9.13. У випадку відсутності лічильника Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати на Приміщення, пропорційно до площі Приміщення по відношенню до загальної площі всіх приміщень ТРК.

Орендар

– 10 –

Орендодавець

казана в
заних з

випадку
еної під

аються
ачення
певної
таким
оплат,
уваги

я ТРК

ТРК
давця.

ендар
ратах

ільки
цін,

ання
ього

ення
е. Це
що
зець
на
ому
ми
та

чно
с з

гії,
йні

ою
хід
і.

за
их
м

ги
ю

9.14. Орендодавець максимально сприяє наданню необхідних комунальних послуг ТРК, в тому числі в Зони загального користування та Приміщення. Орендар визнає, що Орендодавець не може гарантувати постійне та безперебійне постачання таких послуг, а також, що Орендодавець не несе відповідальності перед Орендарем у разі, якщо постачальник не надасть зазначені послуги з причин, що сталися не з вини Орендодавця, оскільки діяльність постачальників (державних, комунальних та інших підприємств) знаходиться за межами впливу та контролю Орендодавця. Проте передбачається, що Орендодавець повинен докласти максимум зусиль для забезпечення постійного та безперебійного надання зазначених послуг відповідними постачальниками.

9.15. Орендодавець не несе відповідальності за будь-які збитки, що прямо або опосередковано випливають з відключень чи перебоїв у наданні комунальних послуг, які мали місце внаслідок будь-яких причин, незалежних від Орендодавця.

9.16. Орендар не вправі укласти договори на постачання комунальних, експлуатаційних та інших послуг, робіт, пов'язаних з користуванням Приміщенням, безпосередньо з їх постачальником, за виключенням послуг зв'язку, при обов'язковому погодженні з Орендодавцем.

9.17. У випадку, якщо комунальні, експлуатаційні та інші подібні послуги, роботи, пов'язані з користуванням Приміщенням, постачаються Орендарю за посередництвом Орендодавця, Орендодавець має право призупинити поставку таких послуг або відключити відповідні постачальні лінії/обладнання, якщо Орендар затримує оплату за такі фактично опожиті послуги більше місяця від дати, коли вимагалась ця оплата.

9.18. З метою забезпечення нормального функціонування та розвитку ТРК, що відповідає інтересам обох Сторін, Орендар зобов'язаний щомісячно сплачувати Орендодавцю маркетинговий платіж, розмір якого визначається Сторонами в Додатку №1 п. R до цього Договору.

9.19. Додатково, з метою організації, реклами та належного висвітлення в медіа просторі події Відкриття ТРК, що відповідає інтересам обох Сторін, Орендар зобов'язаний сплати одноразовий Маркетинговий платіж на відкриття ТРК, розмір якого визначається Сторонами в Додатку №1 п. S до цього Договору. Обов'язок сплати такого платежу не поширюється на Орендаря, якщо Договір оренди підписано після дати Відкриття ТРК.

9.20. В наступні роки, впродовж всього строку оренди, щомісячний Маркетинговий платіж та Частка в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК будуть підвищуватись на відсоток, погоджений Сторонами в Додатку №1 п. M до цього Договору, на щорічній основі, починаючи з 1 (першого) січня кожного року, якщо інший термін перегляду не буде встановлено Сторонами в Додатку №1 п. N до цього Договору.

10. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

10.1. Всі розрахунки, передбачені цим Договором, здійснюються в безготівковій формі, шляхом банківського переказу з поточного рахунку Орендаря на поточний рахунок Орендодавця. Авансові платежі допускаються.

10.2. Валюта платежу – українська гривня.

10.3. Обов'язок оплати вважається виконаним Орендарем в момент зарахування коштів в повному обсязі на поточний рахунок Орендодавця.

10.4. Всі передбачені Договором оренди оплати, за винятком Плати на час Адаптації Приміщення, нараховуватимуться від дати Відкриття ТРК, незалежно від того, чи Орендар фактично розпочав Діяльність, за винятком ситуацій, коли Діяльність не була розпочата з вини Орендодавця. Розмір орендної плати у даному випадку буде визначатись Додатковою угодою до даного Договору. Всі передбачені Договором оренди оплати нараховуються до дати підписання Орендарем Акту повернення-приймання Приміщення або до моменту звільнення Приміщення від майна Орендаря у випадку, передбаченому п. 18.8 цього Договору.

10.5. Орендна плата в частині Базової ставки сплачується Орендарем до 5 (п'ятого) числа розрахункового місяця на підставі наданого рахунку. Рахунки надаються 1 (першого) числа розрахункового місяця.

Орендар

— 11 —

Орендодавець

10.6. Орендна плата в частині Плати з обороту сплачується Орендарем на підставі рахунку, наданого Орендодавцем, до 10 (десятого) числа місяця, наступного за розрахунковим кварталом, за який повинна бути здійснена оплата. При цьому нарахована Плата від обороту збільшується на суму податку на додану вартість (ПДВ). Рахунки надаються до 7 (сьомого) числа місяця, наступного за розрахунковим кварталом, за який повинна бути здійснена оплата.

10.7. Оплата Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК, компенсація витрат Орендодавця на експлуатаційні та інші подібні послуги, роботи, пов'язані з користуванням Приміщенням та забезпеченням функціонування ТРК, поставлені Орендарю за посередництвом Орендодавця, сплачується Орендарем до 5 (п'ятого) числа розрахункового місяця на підставі наданого рахунку. Рахунки надаються 1 (першого) числа розрахункового місяця.

10.8. Щомісячний Маркетинговий платіж, передбачений п. 9.18 цього Договору, сплачується Орендарем до 5 (п'ятого) числа розрахункового місяця на підставі наданого рахунку. Рахунки надаються 1 (першого) числа розрахункового місяця.

10.9. Одноразовий Маркетинговий платіж на відкриття ТРК, передбачений п.9.19 цього Договору, сплачується Орендарем в строк та в порядку, визначеному Сторонами в Додатку №1 п. 5 до цього Договору.

10.10. Плата на час Адаптації Приміщення сплачується Орендарем до 5 (п'ятого) числа розрахункового місяця на підставі наданого рахунку. Рахунки надаються 1 (першого) числа розрахункового місяця.

10.11. Оплата Орендарем вартості комунальних послуг (опалення, електроенергії, водопостачання, водовідведення тощо) здійснюється до 15 (п'ятнадцятого) числа місяця, в якому вручений рахунок. Рахунки надаються до 10 (десятого) числа місяця, наступного за розрахунковим.

10.12. Рахунки вручаються Орендодавцем уповноваженому представнику Орендаря під розпис або направляються останньому кур'єром, цінним поштовим відправленням з описом вкладеного та з повідомленням про вручення.

10.13. У випадку відсутності рахунків у Орендаря, останній зобов'язаний звернутись до Орендодавця для отримання відповідних рахунків не пізніше дати останнього дня строку, встановленого цим Договором для здійснення відповідної оплати. Також Орендар може здійснити всі фіксовані та погоджені Сторонами в цьому Договорі чи його додатках оплати самостійно без рахунку згідно Договору, з подальшим отриманням оригіналу такого рахунку для бухгалтерії. Неотримання рахунку Орендарем не звільняє його від сплати відповідних платежів та не є підставою для продовження строків проведення розрахунків.

10.14. Сторони погодились, що при здійсненні платежів Орендарем на користь Орендодавця, Орендодавець має право здійснити зарахування здійснених платежів в наступному порядку:

- a) у першу чергу відшкодовуються витрати Орендодавця, пов'язані з одержанням виконання грошового зобов'язання Орендаря, якщо такі мали місце;
- b) у другу чергу відшкодовуються збитки, завдані Орендодавцю, з вини Орендаря;
- c) у третю чергу сплачуються проценти і неустойка (пені, штрафи);
- d) у четверту чергу сплачується Забезпечувальний платіж, або його часткова недостача, якщо така є;
- e) у п'яту чергу сплачується Компенсація комунальних послуг;
- f) у шосту чергу сплачується Частка у Експлуатаційних витратах ТРК;
- g) у сьому чергу сплачується Орендна плата.

10.15. Враховуючи положення п.10.14 цього Договору щодо порядку зарахування отриманих Орендодавцем платежів, отримані від Орендаря кошти зараховуються у погодженому порядку незалежно від вказаного Орендарем у платіжному документі призначення платежу. При цьому Орендодавець письмово інформує Орендаря про факт такого зарахування.

10.16. На суми, належні до сплати за цим Договором, додатково нараховується податок на додану вартість та суми будь-яких інших необхідних та діючих податків чи

Орендар

Орендодавець

обов'язкових платежів, дійсних на момент нарахування відповідного платежу згідно цього Договору. Орендар зобов'язаний сплатити ПДВ та інші встановлені чинним законодавством податки та обов'язкові платежі згідно з виставленими Орендодавцем рахунками-фактурами як діючими на момент нарахування відповідного платежу ставками. У випадку якщо винесений термін по здійсненню розрахунків відповідно до розділу 10 цього Договору припадатиме на вихідний день, кінцевий термін оплати переноситься на перший робочий день що слідує за вихідним.

11. ЕКСПЛУАТАЦІЙНІ ВИТРАТИ НА УТРИМАННЯ ТРК, ЩО ПРОВОДЯТЬСЯ ОRENDOДАВЦЕМ

11.1. Орендодавець визначив перелік послуг, необхідних для нормального функціонування ТРК з усіма його складовими.

11.2. Для утримання ТРК є необхідним забезпечити отримання наступних послуг:

- a) управління та адміністрування ТРК;
- b) щоденний огляд будівель та споруд ТРК, інженерних систем та обладнання, які в них розташовані;
- c) поточний догляд та ремонт обладнання центрального опалення, водо-каналізаційного, електричного та вентиляційного обладнання на території Зон загального користування та проведеного до головних пунктів під'єднання до Приміщення;
- d) обслуговування ескалаторів, траволаторів, ліфтів;
- e) обслуговування автоматичних воріт і дверей;
- f) обслуговування Паркінгу та паркувального обладнання;
- g) охорона Зон загального користування;
- h) виконання та встановлення внутрішніх інформаційних таблиць (що містять також інформацію про Діяльність, здійснювану Орендарем);
- i) поточний догляд та ремонт, зокрема, входних дверей до ТРК, віконних фрамуг та віконного скла, ескалаторів, паркінгів для автомобілів, а також утримання в естетичному стані території ТРК;
- j) протипожежна охорона та нагляд;
- k) утримування чистоти, а також вивіз сміття;
- l) страхування ТРК на випадок пожежі і затоплення;
- m) страхування ТРК на випадок аварії обладнання;
- n) страхування Зон загального користування ТРК від цивільної відповідальності;
- o) податок на нерухомість.

11.3. Перелік не є вичерпним і може бути змінений Орендодавцем самостійно, без отримання згоди Орендаря, в процесі здійснення діяльності ТРК. Орендодавець уповноважений змінювати послуги, що замовляються ним на утримання Зон загального користування ТРК та замінити аналогічними або іншого виду у разі визнання цього необхідним для нормального функціонування ТРК.

11.4. Орендар бере участь в оплаті та/або відшкодуванні вказаних у переліку послуг в порядку та обсягах, визначених розділом 9 цього Договору.

12. АМОРТИЗАЦІЙНІ ВІДРАХУВАННЯ

12.1. Амортизаційні відрахування на Приміщення нараховує та залишає в своєму розпорядженні Орендодавець.

12.2. Порядок використання амортизаційних відрахувань на Приміщення визначається Орендодавцем самостійно відповідно до законодавства України та власних внутрішніх нормативних документів. Поліпшення Приміщення, здійснені за рахунок таких амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

12.3. Амортизаційні відрахування на поліпшення у Приміщенні, здійснені Орендарем після укладання цього Договору, залишаються у розпорядженні Орендаря та використовуються ним відповідно до вимог чинного законодавства України.

13. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

13.1. Після підписання цього Договору Орендодавець виставляє Орендарю рахунок про сплату Забезпечувального платежу. Розмір Забезпечувального платежу дорівнює розмірам Базової ставки, відповідної Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК та Маркетингового платежу (щомісячного) за погоджену Сторонами кількість місяців оренди Приміщення, що визначається в Додатку № 1 п. Т до цього Договору.

13.2. Забезпечувальний платіж повинен бути сплачений Орендарем в строк та в порядку, визначеному Сторонами в Додатку № 1 п. Т до цього Договору.

13.3. Забезпечувальний платіж не є завдатком в розумінні ст.ст. 570, 571 Цивільного кодексу України чи заставою в розумінні статей 572-593 Цивільного кодексу України та може вільно використовуватись Орендодавцем до моменту його зарахування в рахунок конкретних платежів або настання обов'язку Орендодавця повернути такий платіж в порядку, визначеному цим Договором.

13.4. На Забезпечувальний платіж будь-які проценти за користування коштами чи індекси не застосовуються.

13.5. У випадку невиконання або неналежного виконання (прострочення) Орендарем будь-якого із своїх грошових зобов'язань в користь Орендодавця за цим Договором більше ніж на 10 (десять) календарних днів, Орендодавець має право погасити заборгованість, що виникла за рахунок Забезпечувального платежу. Орендар не має права зараховувати в односторонньому порядку Забезпечувальний платіж в рахунок Базової орендної плати або виконання будь-якого іншого зобов'язання за цим Договором.

13.6. У разі, якщо сплачена Орендарем сума Забезпечувального платежу виявиться меншою, погодженого Сторонами в Додатку №1 п.Т до цього Договору розміру Забезпечувального платежу, Орендар зобов'язаний доплатити суму недостачі впродовж 5 (п'яти) банківських днів з дня отримання від Орендодавця відповідного рахунку.

13.7. Альтернативним способом забезпечення грошових зобов'язань Орендаря є банківська гарантія, за якою гарантом виступає банк, який знаходиться в Україні, або закордонний банк, який знаходиться на території однієї з держав-учасниць Європейського Союзу і має відділення на території України. Сторони погодили перелік зазначених банків в Додатку №1 п. У до цього Договору. Надання банківської гарантії іншим, ніж зазначений у вищевказаному переліку банком, в кожному випадку потребує письмової згоди Орендодавця.

13.8. Сума, на яку повинна бути виставлена банківська гарантія, та строк дії такої банківської гарантії визначаються Сторонами в Додатку №1 п. У до цього Договору.

13.9. Банківська гарантія, яка відповідає всім вимогам Орендодавця, повинна бути надана Орендарю в строк, визначений Сторонами в Додатку №1 п. У до цього Договору.

13.10. Банківська гарантія повинна містити основні істотні умови, викладені в п. 13.11 цього Договору. До підписання цього Договору оренди Орендар отримав від Орендодавця погоджений Орендодавцем зразок Гарантійного листа. Сторони погодили, що текст Гарантійного листа банку, що видає гарантію, підлягає обов'язковому попередньому письмовому погодженню Орендодавцем.

13.11. Банківська гарантія повинна бути надана на умовах, схвалених Орендодавцем, зокрема, вона повинна бути безумовною, безвідкличною і дійсною на першу вимогу, а також повинна містити положення про можливість уступки Орендодавцем прав та зобов'язань, що з неї випливають, іншій особі. Банківська гарантія повинна забезпечувати виконання будь-яких грошових зобов'язань Орендаря за даним Договором оренди, в тому числі штрафних санкцій. Кожна вимога Орендодавця має бути прийнята банком-гарантом до виконання, а заявлена Орендодавцем сума має бути сплачена цим банком в обов'язковому порядку шляхом перерахування коштів на банківський рахунок Орендодавця впродовж 3 (трьох) банківських днів з дати отримання вимоги, незважаючи на наявність будь-якого спору між Орендодавцем і Орендарем з приводу стягнення відповідної суми. Банківська гарантія не повинна передбачати вимоги щодо необхідності долучення до вимоги Орендодавця, адресованої банку-гаранту, оригіналу Гарантійного листа банку чи будь-яких інших документів. Орендодавцю має бути надано Орендарем Гарантійний лист банку, що видав гарантію, та засвідчену банком і Орендарем копію Договору банківської гарантії.

Орендар

— 14 —

Орендодавець

13.12. Орендар зобов'язаний представити нову банківську гарантію або продовжити дію попередньої гарантії не пізніше ніж за один місяць до того, як мине строк її дії.

13.13. Забезпечення повинні бути перераховані (змінені) так, щоб вони завжди відповідали сумі, що вимагається згідно з положеннями п.п. 13.1, 13.8 Договору відповідно. Якщо існує недоплата, Орендар зобов'язаний збільшити розмір забезпечення до належної суми протягом 14 (чотирнадцяти) календарних днів від дня одержання відповідного звернення від Орендодавця.

13.14. У випадку, якщо Орендар не надасть один із вказаних вище видів забезпечення у строки, визначені п.п. 13.2, 13.11 цього Договору, або представить їх у меншому розмірі, ніж вимагається, Орендодавець має право відмовитись від виконання зобов'язання за Договором оренди після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до Орендаря щодо представлення відповідного забезпечення.

13.15. У випадку припинення дії Договору після початку Строку оренди, зокрема, розірвання або відмови від Договору оренди чи відмови від зобов'язання за Договором оренди, документ гарантії або сума забезпечення, будуть повернені Орендарю впродовж 45 (п'яти) календарних днів від дати повернення Приміщення Орендодавцю, якщо не виникне необхідність здійснення виплати з забезпечення з метою покриття платежів, належних Орендодавцю з приводу Орендної плати, відшкодування фактично спожитих комунальних послуг, оплати Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК, витрат на відшкодування збитків, заподіяної шкоди або інших грошових зобов'язань Орендаря, що випливають з даного Договору. Сторони домовились, що у випадку відсутності будь-яких заборгованостей Орендаря перед Орендодавцем, які б могли бути погашені за рахунок Забезпечувального платежу, Забезпечувальний платіж підлягає зарахуванню в рахунок належних платежів за останній місяць оренди Приміщення.

13.16. У випадку припинення дії Договору до початку Строку оренди, за ініціативою Орендаря або за ініціативою Орендодавця у зв'язку з порушенням Орендарем умов Договору, Забезпечувальний платіж поверненню Орендареві не підлягає, а залишається у Орендодавця у якості неустойки за дострокове припинення Договору.

14. ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

14.1. Згідно з цим Договором Орендодавець має право:

14.1.1. Безперешкодного доступу до Приміщення з метою перевірки цільового призначення використання Орендарем Приміщення та виконання умов Договору, а також у випадку необхідності здійснення перевірки, огляду або ремонту обладнання та устаткування, що служить для відповідного функціонування всього ТРК (у години роботи Приміщення або поза ними, в залежності від ситуації), за умови завчасного не менше як за 1 (один) день до запланованої дати огляду попередження Орендаря про необхідність такого доступу. Будь-який огляд Орендодавцем Приміщення, в тому числі інженерних комунікацій, може бути проведений тільки у присутності уповноваженого співробітника Орендаря. Орендодавець зобов'язується проводити вищевказані перевірки, огляди або ремонти способом, що якнайменше перешкоджатиме Орендарю здійснювати Діяльність.

14.1.2. Входити у Приміщення в випадку аварійних ситуацій, якщо іншим способом не можна мінімізувати ризик виникнення шкоди (в разі крайньої необхідності). Перед тим, як увійти до Приміщення, Орендодавець докладе усіх зусиль для встановлення контакту з особою, відповідальною за використання Приміщення. При кожному випадку входу у Приміщення за відсутності Орендаря складається акт, який має містити причини та обставини входу у Приміщення, а також причини нездійснення попереднього повідомлення про цей факт особи, вказаної Орендарем. Такий акт не пізніше наступного робочого дня надається Орендарю.

14.1.3. Одержувати на письмовий запит від Орендаря будь-яку запитувану інформацію або належним чином засвідчені копії будь-яких запитуваних документів, які (інформація та/або документи) стосуються виконання цього Договору, впродовж 5 (п'яти) календарних днів з дати надання Орендарю такого запиту.

Орендар

— 15 —

Орендодавець

14.1.4. Одержувати (вимагати) від Орендаря орендну плату за користування Приміщенням та всі інші платежі в розмірі та на умовах, які передбачені цим Договором, а також одержувати (вимагати) від Орендаря належне виконання всіх інших умов цього Договору.

14.1.5. Відмовитися від цього Договору у випадку, якщо Орендар не здійснює будь-який платіж на користь Орендодавця, передбачений цим Договором, впродовж 3 (трьох) місяців підряд. Цей Договір вважається припиненим у такому випадку з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від цього Договору.

14.1.6. Вимагати дострокового розірвання цього Договору в разі невиконання (неналежного виконання) Орендарем своїх обов'язків за цим Договором.

14.1.7. Достроково розірвати Договір оренди в односторонньому позасудовому порядку (у тому числі, шляхом відмови від Договору оренди) у випадках, передбачених цим Договором та законодавством України.

14.1.8. Надавати інформацію щодо змісту цього Договору, щодо укладення та виконання цього Договору, щодо Орендаря та щодо інших аспектів, пов'язаних з цим Договором, третім особам, які проводять аудит Орендодавця або надають Орендодавцеві інші послуги, виконують для Орендодавця роботи на підставі законодавства України та/або договорів.

14.1.9. Використовувати під час дії Договору назву і товарний знак Орендаря, в тому числі вивіску, під якою здійснюватиметься Діяльність, в заходах, що рекламують ТРК.

14.1.10. Укладати угоду про управління всім або частиною ТРК з обраними ним суб'єктами господарювання, що не потребує жодного узгодження з Орендарем.

14.1.11. Притримати Приміщення до моменту виконання Орендарем обов'язків, передбачених п.п.7.8, 13.2, 13.9, 15.3 Договору.

14.1.12. Орендодавець має також інші права, які впливають з умов цього Договору, передбачені Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими нормами законодавства.

14.2. Згідно з цим Договором Орендодавець зобов'язується:

14.2.1. Передати Орендарю в оренду Приміщення у строк, передбачений цим Договором.

14.2.2. Не перешкоджати Орендарю користуватися Приміщенням, якщо таке користування відповідає умовам цього Договору та вимогам законодавства України.

14.2.3. Не розголошувати інформацію, отриману при огляді Приміщення, зокрема, інформацію про наявність і розміщення сигналізації, сейфів, розміщення товарів і продукції, замків, кількості співробітників і розташування їх робочих місць, розташування постів охорони тощо.

14.2.4. Впродовж строку дії цього Договору не укладати щодо Приміщення будь-які правочини та не вчиняти дії, які перешкоджатимуть Орендарю у користуванні Приміщенням відповідно до його цільового призначення.

14.2.5. Не менше як за 1 (один) день до передбачуваної дати проведення перевірки (огляду) використання Орендарем Приміщення, письмово сповістити про це Орендаря.

14.2.6. Орендодавець має інші обов'язки, що визначені цим Договором, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими нормами законодавства.

14.3. Орендодавець не приймає жодних зобов'язань щодо ненадання інших приміщень у ТРК суб'єктам господарської діяльності, які здійснюють аналогічну або конкурентну діяльність по відношенню до Діяльності, яку здійснює Орендар у ТРК, а також не забезпечує захисту від конкуренції.

14.4. Згідно з цим Договором Орендар має право:

14.4.1. Користуватися Приміщенням відповідно до умов цього Договору та вимог законодавства України.

14.4.2. Виключно за умови одержання попереднього письмового дозволу Орендодавця проводити будь-які поліпшення, перепланування, перебудову Приміщення з

Орендар

ористуванням
оговором, а
умов цього

йснює буді-
ж 3 (три)х
одержанням

виконанням

асудовому
чених цим

здення та
их з цим
одавцем
и та/або

ндаря, п
ТРК.
ими ним

зв'язків,

з цього
'країни,

ій цим

о тако:

крема,
дукції,
постів

дь-які
нням

ення
о це

ом,
ами

ших
або
не

лог

лу
з

застереженням умов, зазначених у такому письмовому дозволі, та вимог законодавства України.

14.4.3. За письмовою згодою Орендодавця здійснювати під свої потреби заміщення, які можна відокремити від Приміщення без заподіяння йому шкоди, обладнати та інформити Інтер'єр Приміщення, встановити додаткове торгівельне та/або інше необхідне обладнання, здійснити меблювання, розміщувати інше майно, що необхідні для функціонування Приміщення на умовах цього Договору, за умови дотримання всіх чинних в Україні відповідних норм, правил, стандартів (крім випадків, коли таке обладнання тягне за собою реконструкцію чи перепланування Приміщення, інженерне переобладнання тощо, що вимагає обов'язкового письмового погодження Орендодавця).

14.4.4. Виключно за умови одержання попереднього письмового дозволу Орендодавця передавати Приміщення (або його частину) в суборенду (піднайм) з дотриманням вимог законодавства України, з обов'язковим визначенням умов суборенди (піднайму) таким чином, щоб умови договорів суборенди (піднайму) відповідали умовам цього Договору. При укладенні договорів суборенди (піднайму) Орендар не може передбачати будь-якої відповідальності Орендодавця як власника Приміщення перед суборендарями. Розмір суборендної плати за Договором суборенди не може перевищувати розмір базової ставки Орендної плати більше ніж на 0,5%. Договір суборенди (піднайму) може укладатися на строк, що не перевищує строк оренди за цим Договором, та має передбачати умови щодо його дострокового припинення у випадку дострокового припинення цього Договору.

14.4.5. Виключно за письмовим погодженням з Орендодавцем змінювати, встановлювати нові замки, циліндри, ключі доступу, інші засоби, необхідні для унеможливлення доступу до Приміщення сторонніх осіб і для забезпечення його збереження.

14.4.6. Виключно за письмовим погодженням з Орендодавцем та за власний рахунок позначати своє місцезнаходження в ТРК шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок перед входом до Приміщення.

14.4.7. Виключно за письмовою згодою Орендодавця та за власний рахунок розміщувати на фасаді чи даху ТРК об'єкти зовнішньої реклами Орендаря з дотриманням вимог чинного законодавства. У разі необхідності Орендар має погодити розміщення об'єктів зовнішньої реклами з відповідними службами згідно з діючими нормативними актами.

14.4.8. Виключно за письмовим погодженням з Орендодавцем та за свій рахунок встановити охоронну й пожежні сигналізації, інші засоби захисту та охорони, додаткове електричне або слабострумне устаткування.

14.4.9. За умови належного виконання Орендарем своїх обов'язків за цим Договором і наявності наміру Орендодавця здавати в оренду Приміщення після закінчення строку оренди за цим Договором, на переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на укладення договору оренди Приміщення на новий строк. Якщо Орендар має намір скористатись таким переважним правом на укладення договору оренди Приміщення на новий строк, Орендар зобов'язаний повідомити про це Орендодавця письмово не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку оренди за цим Договором. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю Сторін. Договір оренди на новий строк повинен бути підписаний Сторонами не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів від дати отримання Орендарем пропозиції Орендодавця з новими умовами співпраці. У разі недотримання домовленості щодо плати та інших умов Договору і не підписання Сторонами Договору оренди на новий строк, впродовж зазначеного в цьому пункті тридцятиденного строку, переважне право Орендаря на укладення договору оренди на новий строк припиняється.

14.4.10. Після початку Строку оренди, достроково розірвати цей Договір в односторонньому позасудовому порядку з обов'язковим письмовим повідомленням Орендодавця не менше ніж за 3 (три) місяці до дати планованого розірвання Договору.

Орендар

- 17 -

Орендодавець

14.4.11. Орендар має також інші права, які випливають з умов цього Договору та визначені Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими нормами законодавства.

14.5. Згідно з цим Договором Орендар зобов'язується:

14.5.1. Використовувати Приміщення безперервно у часі та виключно відповідно до Цільового призначення та інших умов оренди, передбачених цим Договором. Орендар не має права залишати Приміщення чи його частину невикористаною чи порожньою.

14.5.2. Здійснювати Діяльність, починаючи від Дати відкриття ТРК.

14.5.3. Здійснювати Діяльність з урахуванням обмежень, встановлених в Переліку асортименту товарів (послуг), затвердженому Сторонами в Додатку №3, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди. Зміна товарної групи, асортименту товару чи послуг, зазначених Сторонами в Додатку №3 до цього Договору вимагає внесення змін до Договору оренди.

14.5.4. Своєчасно, в повному обсязі та з додержанням усіх умов цього Договору сплачувати Орендодавцю орендну плату за користування Приміщенням та інші платежі, передбачені цим Договором.

14.5.5. Запобігати знищенню, пошкодженню і псуванню Приміщення, його обладнання, внутрішніх систем, мереж та комунікацій, здійснювати всі заходи, необхідні для збереження Приміщення, його обладнання, внутрішніх систем, мереж та комунікацій, забезпечувати робочий стан обладнання, внутрішніх систем, мереж та комунікацій Приміщення, пожежну безпеку, належний санітарно-гігієнічний стан Приміщення.

14.5.6. У разі виявлення невідповідної роботи або пошкодження будь-якої лінії живлення у Приміщенні її необхідно відключити негайно поінформувати про це Орендодавця. Орендар буде зобов'язаний сплатити Орендодавцю відшкодування в разі спричинення йому шкоди внаслідок невиконання цього зобов'язання.

14.5.7. Утримувати Приміщення в чистоті, дбати про хороший технічний стан Приміщення, експлуатувати його з додержанням чинних в Україні правил пожежної безпеки, техніки безпеки та санітарних норм, екологічних, соціальних та інших норм (правил, стандартів), а також правил експлуатації встановлених в Приміщенні обладнанні, внутрішніх систем, мереж та комунікацій, одержувати всі дозвільні документи, необхідні за законодавством України під час використання Приміщення.

14.5.8. Забезпечити на кожне звернення Орендодавця безперешкодний доступ працівників, представників Орендодавця (визначених ним самостійно) до Приміщення, в тому числі будь-якого його обладнання, внутрішніх систем, мереж та комунікацій, з метою перевірки правильності використання Орендарем Приміщення та виконання умов Договору, а також у випадку необхідності здійснення перевірки, огляду або ремонту обладнання та устаткування, що служить для відповідного функціонування всього ТРК (у години роботи Приміщення або поза ними, в залежності від ситуації). Орендодавець попередить Орендаря про час перевірки, огляду або ремонту не менше як за 1 (один) день до запланованої дати перевірки. За можливу шкоду, що виникне внаслідок неможливості для представника Орендодавця увійти у Приміщення, відповідатиме Орендар.

14.5.9. У випадку поломки чи виходу з ладу будь-якого обладнання та/або будь-яких внутрішніх систем, мереж та комунікацій, встановлених в Приміщенні, самостійно за власний рахунок здійснювати їх своєчасне відновлення, якщо таке відновлення носить характер поточного ремонту.

14.5.10. Здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Приміщення, необхідний для підтримання його в належному стані.

14.5.11. Передати Орендодавцю один комплект ключів (кодів доступу, карток доступу тощо) до Приміщення та вказати особу Орендаря, відповідальну за використання Приміщення та повідомити її номер телефону. Орендодавець матиме право використовувати запасні ключі та вхід у Приміщення в кожному обґрунтованому випадку, якщо іншим способом не можна би було мінімізувати ризик виникнення шкоди (в разі крайньої необхідності). Перед тим, як увійти до Приміщення, Орендодавець докладе усіх зусиль з метою контакту з особою, відповідальною за використання Приміщення. Про кожен випадок

Орендар

— 18 —

Орендодавець

оговору та
нормами

ідповідно
ендар не

Переліку
ід'ємною
1 послуг,
Договору

Договору
платежі,

я, його
кідні для
нікацій,
унікацій

кої лінії
одавця.
тя йому

ий стан
езпеки,
травил,
трішніх
дні за

доступ
ння, в
метою
овору,
ння та
юботи
ндаря
ї дати
вника

будь-
но за
осить

ення,

зрток
ання
вати
шим
іншої
ль з
адок

ць

входу у Приміщення за відсутності Орендаря на наступний робочий день буде складений акт, який міститиме причини та обставини входу у Приміщення, а також причини відсутності можливості попереднього повідомлення про цей факт особи, вказаної Орендарем.

14.5.12. Не зберігати у Приміщенні небезпечні матеріали (в тому числі автозапальники, вибухові, токсичні тощо).

14.5.13. У разі припинення дії цього Договору (щодо оренди Приміщення) з будь-яких підстав (у тому числі внаслідок закінчення строку оренди, визначеного цим Договором, або строкового розірвання цього Договору, з інших підстав) відповідно до його умов повернути Приміщення Орендодавцеві по Акту повернення-приймання Приміщення 'в стані, зазначеному в п. 18.1 цього Договору оренди.

14.5.14. На вимогу Орендодавця здійснювати звірку розрахунків по сплаті орендних та інших платежів за цим Договором та підписувати відповідні акти.

14.5.15. При пошкодженні або псуванні Приміщення з вини Орендаря (суборендарів / піднаймачів) або третіх осіб відновити Приміщення в розумний строк, але не довше ніж протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати виявлення пошкодження, якщо довший строк не є єдиним можливим для відновлення після певного виду пошкодження або псування.

14.5.16. Застрахувати за власний рахунок на користь Орендодавця Приміщення на повну його вартість від ризиків випадкового знищення, пошкодження, псування, а також застрахувати свою цивільно-правову відповідальність у порядку, передбаченому розділом 15 цього Договору.

14.5.17. негайно, але не пізніше ніж протягом одного дня після виникнення, письмово повідомляти Орендодавцеві про всі обставини, які призвели або можуть призвести до знищення, пошкодження, псування Приміщення, зокрема, аварії, які будь-яким чином стосуються прав Орендодавця на Приміщення, надаючи одночасно копії всіх документів щодо цього.

14.5.18. Заздалегідь письмово узгоджувати з Орендодавцем дії щодо Приміщення (зокрема, але не виключно, щодо поліпшення, перепланування, перебудови Приміщення) та заздалегідь надавати Орендодавцю письмові попередження про дії щодо Приміщення, відносно яких (дій) це передбачено цим Договором та/або законодавством України.

14.5.19. Впродовж 5 (п'яти) календарних днів з дати отримання письмового запиту від Орендодавця надавати будь-яку запитувану інформацію, належним чином засвідчені копії будь-яких запитаних документів, які (інформація та/або документи) стосуються виконання цього Договору, в тому числі актуальні документи, пов'язані зі здійснюваною ним господарською діяльністю, зокрема, виписку (витяг) з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

14.5.20. Не розпоряджатися правом оренди за цим Договором, у тому числі, не відчужувати його, не передавати його в заставу (іпотеку) тощо, крім випадків передачі Приміщення чи його частини в суборенду (піднайм) згідно умов цього Договору.

14.5.21. У разі заподіяння Орендодавцеві та/або третім особам збитків (шкоди) у зв'язку з користуванням Орендарем та/або суборендарями (піднаймачами) Приміщенням (його частиною), невиконанням умов цього Договору, вимог законодавства України відшкодувати документально підтверджені збитки (завдану шкоду) в повному розмірі.

14.5.22. Враховуючи специфіку ТРК, брати участь в промоційно-рекламних акціях ТРК, які організовуються Орендодавцем.

14.5.23. Невідкладно, але не пізніше 10 (десяти) календарних днів від дати виникнення обставини, повідомляти Орендодавця про будь-яке провадження в справі про банкрутство Орендаря.

14.5.24. Виконувати інші обов'язки Орендаря відповідно до умов цього Договору та законодавства України.

15. СТРАХУВАННЯ

15.1. Приміщення та цивільно-правова відповідальність Орендаря підлягає страхуванню Орендарем на весь час дії Договору оренди.

Орендар

- 19 -

Орендодавець

15.2. Орендар за власний рахунок повинен застрахувати:

15.2.1. Приміщення на повну його вартість від ризиків випадкового знищення, пошкодження, псування внаслідок стихійних лих, дії вогню, води, протиправних дій третіх осіб тощо на суму не меншу відновної вартості Приміщення;

15.2.1.1. Такий договір повинен бути укладений Орендарем впродовж 14 (чотирнадцяти) календарних днів від дати укладення цього Договору оренди та наданий Орендодавцю до підписання Акту передачі-приймання Приміщення, якщо інше не погоджено Сторонами в Додатку №1 п. V, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди. Страхування на вказаних умовах має забезпечуватися Орендарем безперервно впродовж усього строку оренди за цим Договором з наданням на вказаних умовах третіх примірників договорів та платіжних документів Орендодавцеві. Вигодонабувачем за договором страхування є Орендодавець.

15.2.2. Свою цивільно-правову відповідальність перед третіми особами (у тому числі, але не виключно, перед Орендодавцем, іншими орендарями), за спричинення будь-якої шкоди, яка може бути завдана у зв'язку з проведенням будівельних та адаптаційних робіт у Приміщенні;

15.2.2.1. Такий договір повинен бути укладений на період від дня передачі Приміщення по Акту доступу до Приміщення на час Адаптації до дня початку Діяльності Орендаря. Строк дії договору страхування повинен бути погоджений з Орендодавцем з розрахунку страхування не менше ніж подвійного прогнозованого Орендарем строку, необхідного для здійснення запланованих будівельних та адаптаційних робіт у Приміщенні, якщо інше не погоджено Сторонами в Додатку №1 п. V, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди;

15.2.2.2. Такий договір повинен бути укладений Орендарем впродовж 14 календарних днів від дати укладення цього Договору оренди та наданий Орендодавцю до підписання Акту доступу до Приміщення на час Адаптації для здійснення адаптаційних робіт.

15.2.3. Свою цивільно-правову відповідальність перед третіми особами (у тому числі, але не виключно, перед Орендодавцем, іншими орендарями), за спричинення будь-якої шкоди, яка може бути завдана у зв'язку зі здійснюваною Орендарем Діяльністю, зокрема, шкоду особі чи майну, яка може виникнути у Приміщенні Орендаря в результаті здійснення ним Діяльності;

15.2.3.1. Такий договір повинен бути укладений на період від дня початку Діяльності Орендарем на весь час дії Договору оренди, якщо інше не погоджено Сторонами в Додатку №1 п. V, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди.

15.2.3.2. Такий договір повинен бути укладений Орендарем та наданий Орендодавцю не пізніше ніж за 20 (двадцять) календарних днів до Дати відкриття ТРК. Страхування на вказаних умовах має забезпечуватися Орендарем безперервно впродовж усього строку оренди за цим Договором з наданням на вказаних умовах третіх примірників договорів та платіжних документів Орендодавцеві.

15.3. Усі договори страхування (страхові поліси), зазначені в підпунктах 15.2.1, 15.2.2, 15.2.3 повинні бути укладені із страховою компанією із списку погоджених Орендодавцем страхових компаній, зазначених в Додатку №1 п. V до цього Договору, з обов'язковим наданням Орендодавцеві третього примірника договору страхування (страхового полісу) та належно завірених Орендарем копій платіжних документів, які підтверджують сплату страхового внеску (платежу) у строки, визначені цим Договором. Залучення Орендарем іншої страхової, ніж передбаченої у погодженому Орендодавцем переліку, в кожному випадку потребує письмової згоди Орендодавця.

15.4. У випадку укладення відповідного договору страхування на один рік, такий договір повинен бути поновлений не пізніше ніж за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до закінчення його дії із направленням Орендодавцю третього примірника договору страхування (страхового полісу) та належно завірених копій відповідних платіжних документів про підтвердження оплати.

Орендар

— 20 —

Орендодавець

15.5. Страхові суми по кожному із типів договорів, зазначених в підпунктах 15.2.1, 15.2.2, 15.2.3 погоджуються Сторонами в Додатку №1 п. V, який є невід'ємною частиною цього Договору оренди.

15.6. Орендар зобов'язується використати відшкодування, одержане від страхової компанії, для відшкодування спричиненої шкоди.

15.7. Орендар може представити Орендодавцю один поліс, виставлений на всі місця здійснення ним Діяльності, якщо він стосується в тому числі Приміщення, а також якщо визначені розділом 15 Договору вимоги, що стосуються змісту полісу, будуть виконані.

15.8. Орендодавець впродовж усього строку оренди, забезпечує страхування будівлі ТРК, частиною якої є Приміщення, від пожежі у розмірі її балансової вартості, яка визначається на щорічній основі.

16. ВИВІСКА ТА РЕКЛАМНІ ЗНАКИ

16.1. Орендар зобов'язується вести Діяльність у Приміщенні з вивіскою, описаною та погодженою Сторонами в Додатку №1 п. Е, який є невід'ємною частиною цього Договору. Знак для товарів і послуг (вивіска) Орендаря не може бути змінений без попереднього внесення змін до цього Договору, за винятком випадків, коли здійснення такої зміни вимагається згідно положень законодавства.

16.2. У разі, якщо Орендар здійснює Діяльність на підставі договору франчайзингу (або іншого подібного договору), він зобов'язаний здійснювати свою Діяльність відповідно до інструкцій франчайзера, зокрема дотримуватись стандартів оформлення інтер'єру, обладнання і розміщення товару в Приміщенні, що відповідають стандартам торгових точок (крамниць, магазинів) франчайзера. Орендодавець залишає за собою право припинення дії цього Договору у разі, якщо Орендар з яких-небудь причин втрачає право на використання такої торговельної марки або існує недотримання стандартів Діяльності, які повинні відповідати стандартам торгових точок (крамниць, магазинів) франчайзера.

16.3. Вивіска Орендаря та інші рекламні знаки, інформаційні таблиці та графічні знаки, відповідно до положень Технічної документації для Орендарів, можуть бути розміщені на фронтальній стіні Приміщення, після одержання попередньої письмової згоди Орендодавця, на основі графічних матеріалів, що входять до складу Проекту адаптації Приміщення. Внесення змін до зовнішнього вигляду, розмірів, місця розташування (та іншого) вивіски та інших рекламних знаків здійснюються з письмового погодження Орендодавця.

16.4. Ні на зовнішніх стінах Приміщення або ТРК, ні у жодному іншому місці, що знаходиться в межах Земельної ділянки та ТРК, Орендар не має права розміщувати жодних знаків, написів, реклам чи декорацій, не має права малювати та декорувати жодні зовнішні частини Приміщення без одержання попередньої згоди Орендодавця, висловленої виключно у письмовій формі.

16.5. Орендар укладенням Договору оренди уповноважує Орендодавця використовувати назву і товарний знак Орендаря, в тому числі вивіску, під якою здійснюватиметься Діяльність, в заходах, що рекламують ТРК, рекламних матеріалах, прямо пов'язаних з ТРК, офіційному сайті ТРК, а також для повідомлення про укладення Договору. Орендодавець не зобов'язаний сплачувати додатково Орендареві будь-які платежі, пов'язані з цим.

17. ПОЛІПШЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ

17.1. Будь-які поліпшення Приміщення повинні відбуватись за попередньою письмовою згодою Орендодавця.

17.2. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення Приміщення, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені (вилучені) від Приміщення без заподіяння йому шкоди.

17.3. Орендар, на підставі ст.12 Цивільного кодексу України, відмовляється від свого майнового права на відшкодування вартості витрат, понесених ним у зв'язку із здійсненням поліпшень Приміщення або здійснення будь-яких інших ремонтних робіт.

Орендар

— 21 —

Орендодавець

17.4. Сторони домовилися, що вартість будь-яких невідокремлюваних поліпшень Приміщення, виконаних за письмовою згодою на них Орендодавця, не відшкодовується Орендодавцем Орендарю та не підлягає зарахуванню в рахунок Орендної плати.

18. ПОВЕРНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ

18.1. У разі припинення дії цього Договору з будь-яких підстав (у тому числі, внаслідок закінчення строку оренди, визначеного цим Договором, дострокового розірвання цього Договору, з інших підстав) Приміщення, на підставі положень ч.1 ст. 785 Цивільного кодексу України, підлягає поверненню (передачі) Орендарем Орендодавцеві впродовж 7 (семи) календарних днів після закінчення строку оренди в стані, який був зафіксований Сторонами на момент допуску Орендаря для здійснення Адаптації Приміщення по Акту доступу до Приміщення на час адаптації, якщо інше письмово не погоджено між Сторонами окремо. Винятком з цього правила є випадок, коли припинення дії Договору оренди спричинене винними діями Орендодавця – в такому випадку застосовується положення п.18.2 цього Договору без обов'язку досягнення Сторонами взаємної згоди з цього приводу.

18.2. За взаємною згодою та письмовою домовленістю Сторін або в особливому випадку, передбаченому п.18.1 цього Договору, Приміщення може передаватися Орендарем Орендодавцеві в стані, не гіршому ніж той, що був на момент підписання Акту передачі-приймання Приміщення в оренду, з урахуванням нормального зносу (яким є погіршення стану Приміщення, що спричинене нормальним звичайним його користуванням на умовах цього Договору).

18.3. На момент повернення Приміщення Орендодавцеві воно повинно бути чистим та вільним. Орендар зобов'язаний до моменту підписання Акту повернення – приймання Приміщення звільнити його від будь-якого власного майна та майна третіх осіб, а також від будь-яких осіб. Одночасно з поверненням (передачею) Приміщення з оренди підлягають передачі Орендарем Орендодавцеві всі засоби доступу до Приміщення (ключі, коди, картки доступу тощо).

18.4. Обов'язок по складанню Акту повернення-приймання Приміщення покладається на Орендодавця.

18.5. Факт повернення (передачі) Приміщення з оренди підтверджується Актом повернення – приймання Приміщення, який підписується уповноваженими представниками Сторін (зі скріпленням печатками Сторін). Приміщення вважається повернутим Орендарем Орендодавцю з дня підписання повноваженими представниками Сторін Акту повернення – приймання Приміщення, крім випадків, передбачених цим Договором. У разі наявності зауважень до стану Приміщення, в якому воно повертається, чи інших обставин, відповідна Сторона має право вписати в Акт свої зауваження.

18.6. У разі ухилення або невмотивованої відмови Орендаря від підписання Акту повернення-приймання Приміщення впродовж 5 (п'яти) календарних днів від дати передачі такого Акту Орендарю Орендодавцем, Сторони домовились, що Орендодавець має право односторонньо підписати Акт з відповідною приміткою. Такий Акт повернення-приймання Приміщення є підставою для проведення розрахунків та матиме такі самі правові наслідки для Орендаря як і двосторонній акт. В разі виявлення завданої шкоди у Приміщенні, Орендодавець має право покрити шкоду за рахунок страхового відшкодування, що буде виплачуватись згідно договорів страхування (страхових полісів), обумовлених розділом 15 цього Договору.

18.7. У відповідності до ст. 772 ЦК України Орендар, який затримав повернення Приміщення Орендодавцеві, несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

18.8. У випадку прострочення Орендаря щодо повернення Приміщення понад 10 (десять) календарних днів з дня закінчення Строку оренди або дострокового розірвання цього Договору, після спливу семиденного строку з часу додаткового письмового повідомлення з попередженням Орендаря про дату та час звільнення Приміщення, Орендодавець вправі, керуючись ст. 235, ч.2 ст.236 Господарського кодексу України, самостійно звільнити Приміщення від майна Орендаря, передавши його професійному

Орендар

Орендодавець

4х поліпшень
шкодується
4.

тому числі,
з розірвання
5 Цивільного
впродовж 7
афіксований
ння по Акту
< Сторонами
юру оренди
положення
то приводу.
особливому
з'єдзатись
исання Акту
су (яким є
истуванням

бути чистим
приймання
а також від
підлягають
уди, картки

зміщення
вся Актом
гавниками
рендарем
знення –
наявності
зідповідна

ання Акту
передачі
ає право
зймання
наслідки
міщенні,
що буде
ділом 15

єрнення
адкового

онад 10
зірвання
ьмового
іщення,
України,
сійному
завець

зберігачу на зберігання. При цьому, Орендар підтверджує те, що передбачена цим пунктом можливість звільнення Приміщення від належного йому майна внаслідок прострочення Орендаря щодо повернення Приміщення за цим Договором, є врегульованим Сторонами неабияким способом самозахисту прав Орендодавця в розумінні ст. 19 Цивільного кодексу України. Застосування такого заходу оперативного впливу виключатиме будь-яку відповідальність Орендодавця, у тому числі, за можливі збитки (у т.ч. упущену вигоду), завдані Орендарю. Орендар зобов'язується у будь-якому випадку відшкодувати витрати Орендодавця на звільнення Приміщення від майна Орендаря та оплату послуг професійного зберігача за зберігання майна Орендаря. Сторони, керуючись ст. 6 Цивільного кодексу України, домовились, що з моменту звільнення Приміщення від майна Орендаря, Приміщення вважатиметься повернутим Орендодавцю за цим Договором.

19. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

19.1. У разі порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором і чинним в Україні законодавством. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

19.2. Усі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а в разі недосагнення згоди спір передається заінтересованою Стороною на розгляд компетентного суду за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

19.3. За Договором оренди Орендодавець матиме право стягнути з Орендаря неустойку за кожен випадок порушень, визначених нижче, на суму 1/10 (однієї десятої) Базової ставки Орендної плати за кожен день існування (тривання) даного порушення умов Договору оренди:

- а) Якщо Орендар з причин, не залежних від Орендодавця, не розпочне Діяльності в строк, визначений Договором оренди;
- б) Якщо Орендар не представить нову банківську гарантію або не продовжить термін дії попередньої гарантії максимум у день закінчення дії попередньої;
- в) Якщо Орендар не представить новий договір страхування (страховий поліс) максимум у день закінчення дії попереднього;
- г) Якщо Орендар не надасть інформацію, що стосується оборотів від Діяльності, яка здійснюється у Приміщенні, в порядку, визначеному розділом 8 цього Договору;
- д) Якщо Орендар не здійснює Діяльності або здійснює Діяльність, частково або повністю невідповідну умовам Договору оренди;
- е) Якщо Орендар не підпише Акт повернення-приймання-передачі Приміщення в ситуації, коли його зобов'язує до цього законодавство або положення цього Договору.

19.4. Якщо Орендар з причин, не залежних від Орендодавця (в тому числі у зв'язку із неподанням на затвердження Проекту адаптації, неусунення недоліків Проекту адаптації тощо), не здійснить приймання Приміщення по Акту доступу для здійснення Адаптації Приміщення в строк, визначений Договором оренди, Орендар зобов'язаний сплатити неустойку у розмірі 100% від Базової ставки Орендної плати, встановленої цим Договором за перший місяць оренди.

19.5. Якщо Орендар з причин, не залежних від Орендодавця, не здійснить приймання Приміщення по Акту передачі-приймання Приміщення в оренду в строк, визначений Договором оренди, Орендар зобов'язаний сплатити неустойку у розмірі 100% від Базової ставки Орендної плати, встановленої цим Договором за перший місяць оренди.

19.6. У разі необґрунтованої відмови Орендаря від участі в промоційно-рекламній акції, в якій братимуть участь понад 50% орендарів ТРК, Орендар зобов'язаний сплатити неустойку у розмірі 10% від Базової ставки Орендної плати, діючої на час цього порушення.

19.7. У випадку відмови від зобов'язання за Договором оренди Орендодавцем з вини Орендаря, в тому числі відмови від зобов'язання за Договором оренди в порядку, визначеному п. 21.8 цього Договору оренди, Орендодавець має право стягнути з Орендаря,

Орендар

– 23 –

Орендодавець

а Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі 300% Базової ставки Орендної плати, діючої на момент цього порушення.

19.8. За використання Приміщення без правових підстав (під чим розуміється безпідставне використання Приміщення після дострокового розірвання чи припинення дії Договору) Орендодавець має право стягнути з Орендаря, а Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф в розмірі 200% Базової ставки Орендної плати, діючої в останній місяць дії Договору оренди.

19.9. Положення Договору оренди, що визначають підстави та розміри відповідальності Орендаря, не виключають положень Правил внутрішнього розпорядку стосовно заходів відповідальності Орендаря.

19.10. У випадку порушення Орендарем строків виконання зобов'язань по сплаті Орендодавцеві орендної плати чи інших платежів, передбачених цим Договором, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ чинної на час нарахування від суми простроченої заборгованості за кожен день прострочення, включаючи день оплати.

19.11. Сторони домовилися, що Орендодавець на підставі та керуючись статтею 19 Цивільного кодексу України щодо самозахисту свого цивільного права, ст. ст. 235 - 236 Господарського кодексу України про оперативно-господарські санкції:

19.11.1. У випадку, якщо Орендар затримує сплату орендної плати та/або сплату Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК більше одного місяця від дати, коли така оплата повинна була бути здійснена, та/або оплатив їх не в повному обсязі, Орендодавець має право призупинити поставку електроенергії в Приміщення Орендаря або від'єднати відповідні забезпечувальні лінії/устаткування.

19.11.2. Сторони погодилися, що Орендодавець має право застосовувати цю санкцію у передбачених вищенаведених випадках після закінчення вищевказаного місячного терміну прострочення і 3 (трьох) календарних днів з моменту отримання Орендарем письмового звернення Орендодавця (надісланого - листа з повідомленням про вручення керівнику або уповноваженому представнику Орендаря, який знаходиться в орендованому Приміщенні), і не усунення Орендарем порушення в зазначений термін.

19.12. Передбачені даним Договором неустойки (штраф, пеня), що стягуються за порушення Орендарем умов Договору оренди, носять штрафний характер. У разі будь-якого невиконання (неналежного виконання) умов цього Договору винна Сторона також зобов'язана відшкодувати завдані цим збитки іншій Стороні в повному розмірі понад неустойку (штрафи, пені), передбачені законодавством України та/або цим Договором. Відшкодування завданих збитків не звільняє Сторони від виконання своїх обов'язків за цим Договором.

19.13. Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю неустойки, що передбачені цим Договором, впродовж 14 (чотирнадцяти) календарних днів від моменту направлення Орендодавцем відповідної вимоги Орендарю.

19.14. Орендар несе відповідальність за шкоду, завдану діями (бездіяльністю) його представників або працівників в Приміщенні, на території ТРК та шкоду, що стосується структурних елементів Приміщення і всього ТРК. Орендар відповідає також за шкоду, спричинену клієнтами в Приміщенні.

19.15. У разі розірвання Договору оренди (припинення дії Договору оренди) з ініціативи Орендаря без дотримання строку письмового попередження, встановленого п. 14.4.10 цього Договору, Орендар зобов'язаний сплатити штраф, який дорівнюватиме 300% від Базової ставки Орендної плати, діючої в останній місяць дії Договору оренди.

19.16. Орендар заявляє, що не пред'являтиме Орендодавцю претензій у зв'язку з закінченням договорів оренди інших приміщень в Торговій галереї, укладених з іншими орендарями, чи у зв'язку з реструктуризацією груп інших орендарів чи співвідношенням інших орендарів в межах ТРК.

19.17. Орендар несе повну відповідальність за заподіяння збитків Орендодавцеві внаслідок недотримання вимог законодавства України щодо пожежної, санітарно-епідеміологічної безпеки, техніки безпеки, вимог з охорони праці.

Орендар

— 24 —

Орендодавець

19.18. Орендодавець не несе відповідальності за збереження майна Орендаря, збереження майна Орендаря з незалежних від Орендодавця причин. Орендодавець не несе відповідальності за збитки (у т.ч. упущену вигоду) завдані Орендарю у зв'язку із аваріями у системах забезпечення ТРК, крім випадків, коли така аварія спричинена неадбалістю Орендодавця. Орендодавець не несе відповідальності за збитки (у т.ч. упущену вигоду) завдані Орендарю у зв'язку застосуванням Орендодавцем до Орендаря оперативно-господарських санкцій відповідно до умов цього Договору.

19.19. У випадку порушення Сторонами умов розділу 23 цього Договору «Забезпечення конфіденційності», Сторона, яка порушила дані умови сплачує на користь іншої Сторони Договору штраф у розмірі 50 000,00 (п'ятдесят тисяч) гривень 00 копійок.

19.20. Сторони домовились встановити строк позовної давності за позовами про стягнення неустойки (штрафу, пені) тривалістю в один рік.

19.21. Орендодавець не несе відповідальності за зобов'язаннями Орендаря. На Приміщення не може бути звернено стягнення за зобов'язаннями Орендаря.

19.22. Орендар не несе відповідальності за зобов'язаннями Орендодавця.

19.23. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

19.24. Сторони залишають за собою право не застосовувати штрафні санкції, передбачені даним Договором та законодавством України.

20. ФОРС-МАЖОР (ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ)

20.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання (неналежне виконання) умов цього Договору у випадку, якщо таке невиконання (неналежне виконання) є наслідком настання обставин форс-мажору (обставин непереборної сили), що обґрунтовано не залежать від Сторін і унеможливають виконання Сторонами відповідних умов цього Договору.

20.2. Під непереборною силою у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза їх волею або вопереч волі чи бажанню Сторін, і які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити, та не можна, при всій турботливості та обачності, відвернути (уникнути), включаючи (але не обмежуючись) стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування в результаті блискавки тощо), лиха біологічного, техногенного та антропогенного походження (вибухи, пожежі, вихід з ладу машин й обладнання, масові епідемії, епізоотії, епіфітотії тощо), обставини суспільного життя (війна, воєнні дії, блокади, громадські хвилювання, прояви тероризму, масові страйки та локауті, бойкоти тощо), а також видання заборонних або обмежувочих нормативних актів органів державної влади чи місцевого самоврядування, інші законні або незаконні заборонні чи обмежувочі заходи названих органів, які унеможливають виконання Сторонами цього Договору або тимчасово перешкоджають такому виконанню, що виникли після укладення цього Договору. До обставин непереборної сили не належать відсутність коштів, втрата клієнтів, кризові явища тощо.

20.3. Постраждала від Форс-мажору Сторона протягом 3 (трьох) календарних днів з дня, коли їй стало відомо про Форс-мажор, повинна повідомити іншу Сторону в письмовій формі про початок та достовірно відомий або прогнозований час припинення дії Форс-мажору, повну інформацію про характер впливу Форс-мажору на виконання цього Договору, а також протягом 3 (трьох) календарних днів з дня, коли їй стало відомо про припинення Форс-мажору, повинна повідомити іншу Сторону в письмовій формі про таке припинення. Якщо будь-яке із зазначених повідомлень не було направлено у вказаний строк, Сторона, яка повинна була його направити, несе відповідальність за збитки іншої Сторони, які стали результатом того, що таке повідомлення не було направлено.

20.4. Звільнення від відповідальності за цим Договором унаслідок Форс-мажору матиме місце лише в разі надання Стороною, яка постраждала від Форс-мажору, протягом 40 (сорока) календарних днів з дня, коли їй стало відомо про Форс-мажор, іншій Стороні

Орендар

— 25 —

Орендодавець

Додатково надати повноважними органами (особами), які відповідно до законодавства України є належними допустимими доказами підтвердження наявності Форс-мажору та його наслідків для виконання цього Договору.

20.5. У випадку виникнення Форс-мажору строк виконання зобов'язань за цим Договором, яких він стосується, продовжується на строк, протягом якого діє Форс-мажор. Якщо Форс-мажор діє або достовірно відомо, що буде діяти, впродовж строку, який перевищує 3 (три) місяці, будь-яка з Сторін має право припинити дію цього Договору (відмовитися від цього Договору), попередивши про це іншу Сторону не пізніше ніж за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати припинення. При цьому Сторони здійснюють взаємні розрахунки щодо виконаної частини цього Договору.

21. ЗМІНИ, СТРОК ДІЇ ТА ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ЦЬОГО ДОГОВОРУ

21.1. Зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін та оформляються письмово у вигляді додаткових договорів, які після їх підписання Сторонами становлять невід'ємну частину цього Договору.

21.2. Пропозиції відповідної Сторони про внесення змін та доповнень до даного Договору, розглядаються іншою Стороною протягом 20 (двадцяти) календарних днів з моменту їх отримання. В разі недосагнення згоди щодо внесення змін та доповнень до Договору заінтересована Сторона може звернутися в відповідний суд для вирішення спору в порядку, передбаченому законодавством.

21.3. Зміна Правил внутрішнього розпорядку ТРК може бути здійснена внаслідок одностороннього волевиявлення Орендодавця і не становить зміни Договору оренди. У випадку колізії норм цього Договору та норм Правил внутрішнього розпорядку ТРК, пріоритет мають положення Договору оренди.

21.4. виправлення в тексті Договору відсутні. Підчистки, забілювання, закреслення, дописки та інші виправлення в тексті цього Договору не мають юридичної сили, якщо в кожному окремому випадку вони не застережені за підписами уповноважених представників обох Сторін, скріплених печатками.

21.5. Даний Договір набирає чинності з дати його підписання уповноваженими представниками Сторін, скріплення печатками Сторін, та діє до дати, визначеної Сторонами в Додатку №1 п. К, який є невід'ємною частиною цього Договору, але в будь-якому випадку до повного і остаточного виконання Сторонами своїх зобов'язань за ним.

21.6. Дія цього Договору припиняється в разі:

21.6.1. закінчення визначеного цим Договором строку оренди Приміщення;

21.6.2. повної загибелі (знищення) Приміщення;

21.6.3. відмови від цього Договору Орендодавця або Орендаря у випадках, коли право на таку відмову передбачене цим Договором та/або законодавством України;

21.6.4. розірвання цього Договору за згодою Сторін;

21.6.5. розірвання цього Договору за рішенням суду у випадках, передбачених цим Договором та/або законодавством України;

21.6.6. ліквідації Орендаря;

21.6.7. в інших випадках, передбачених законодавством України.

21.7. Орендар, розуміючи вимоги ст. 188 Господарського кодексу України щодо розірвання господарських договорів в односторонньому порядку, визнає право Орендодавця в односторонньому позасудовому порядку розірвати цей Договір шляхом відмови від Договору оренди, у випадках, передбачених цим Договором.

21.8. Сторони в порядку ст.6 Цивільного кодексу України погодилися, що істотним порушенням Договору оренди в розумінні положень ст.651 Цивільного кодексу України, яке надає Орендодавцю право відмови від Договору оренди в односторонньому позасудовому порядку, буде кожна з наступних обставин:

а) Якщо Орендар з причин, які не залежать від Орендодавця, не прийняв Приміщення по Акту доступу для здійснення Адаптації в строк, визначений Договором, Орендодавець матиме право відмовитися від зобов'язання за Договором оренди по

Орендар

Орендодавець

орендодавства
орендатора та його

чесь за цим
орендодавець
орендатора, який
Договору
ніж за 15
днів взаємні

Сторін та
сторонами

до даного
їх днів з
звернення до
їх спору в

внаслідок
оренди. У
пріоритет

внесення,
, якщо в
зв'язаних

аженими
сторонами
випадку

я;

в яких, коли

встановлених

якщо
орендодавця
орендатора від

статним
їм, яке
Договору

приймає
Договором,
який по

звернення

припиненні 10 (десяти) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до Орендатора щодо прийняття Приміщення;

б) Якщо Орендатор з причин, які не залежать від Орендодавця, не прийняв Приміщення по Акту передачі-приймання в оренду в строк, визначений Договором, Орендодавець матиме право відмовитися від зобов'язання за Договором оренди по припиненні 10 (десяти) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до Орендатора щодо прийняття Приміщення;

с) Ненадання в забезпечення виконання грошових зобов'язань Орендатора в строк і в обсягах, передбачених цим Договором, або допущення Орендарем недостатності необхідного обсягу забезпечення, ніж це вимагається Договором оренди, за умови спливу 20 (двадцяти) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до Орендатора щодо виконання вищевказаного зобов'язання;

д) Якщо Орендатор не сплатив Плату за період Адаптації, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо виконання вищевказаного зобов'язання;

е) Якщо Орендатор прострочив початок Діяльності або не здійснює Діяльності, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо виконання вищевказаного зобов'язання;

ф) Якщо Орендатор без письмової згоди Орендодавця використовує Приміщення не у відповідності з призначенням, визначеним Договором оренди, або змінить чи розширить, навіть частково чи тимчасово, здійснювану у Приміщенні Діяльність, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо припинення вищевказаного порушення;

г) Якщо Приміщення або його частина буде передана в суборенду (у тому числі у безоплатне користування) без письмової згоди Орендодавця, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо припинення вищевказаного порушення;

h) Якщо Орендатор без письмової згоди Орендодавця змінить вивіску (назву), під якою у Приміщенні здійснювалась Діяльність, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо припинення вищевказаного порушення;

і) Якщо поведінка Орендатора систематично суперечить умовам цього Договору та Правилами внутрішнього розпорядку ТРК, що мало наслідком притягнення Орендатора до відповідальності, передбаченої цим Договором та/чи Правилами внутрішнього розпорядку ТРК два і більше разів за 3 (три) послідовних місяці або внаслідок такої невідповідної поведінки Орендатор робить використання інших приміщень у ТРК обтяжливим, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо припинення вищевказаного порушення;

ж) Якщо вигляд Приміщення відрізнятиметься від стандартів, що діють у ТРК, тобто буде порушено архітектурний та/або естетичний стан Приміщення, торгова точка (крамниця, магазин) не буде забезпечена достатньою кількістю товару, не буде дотримано вимог чистоти Приміщення та належного технічного стану торгового обладнання, або будуть представлені товари чи послуги неналежної якості, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього щодо припинення вищевказаного порушення;

к) Якщо щодо Орендатора прийнято рішення про його ліквідацію або проти нього розпочато справу про банкрутство;

л) Ненадання Орендодавцю Орендарем документів, визначених п.7.8 цього Договору за умови спливу 20 (двадцяти) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до нього виконати свої зобов'язання;

м) інші підстави для розірвання, передбачені діючим законодавством.

21.9. Сторони погодилися, що у випадку відмови Орендодавця від Договору оренди, Договір оренди є припиненим з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору оренди. Вказане в цьому пункті повідомлення направляється

Орендатор

- 27 -

Орендодавець

Орендодавець та Орендарю цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення у разі участі (підмош) Орендаря від отримання зазначеного повідомлення у відділенні поштового зв'язку чи поз'явлення у відділення поштового зв'язку для отримання повідомлення, вижається, що зазначене повідомлення отримане Орендарем на 5 (п'яти) календарний день з дня направлення його Орендодавцем Орендарю.

21.10. Орендар має право вимагати розірвання Договору оренди у випадку, коли Приміщення має недоліки, які унеможливають передбачене Договором оренди використання Приміщення або якщо такі недоліки виникнуть пізніше, після того, як мине 20 (двадцять) календарних днів від дати безрезультатного письмового звернення до Орендодавця щодо усунення вищевказаних недоліків.

22. ПОВІДОМЛЕННЯ

22.1. Будь-яке повідомлення (кореспонденція, листи, повідомлення, інші документи, копії документів тощо), що є необхідним або можливим під час виконання цього Договору, має бути здійсненим у письмовій формі.

22.2. Всі повідомлення, необхідні під час виконання цього Договору:

- а) вручаються особисто уповноваженим представником;
- б) доставляються особисто адресату кур'єром під розписку;
- в) направляються цінним поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення.

22.3. Для спрощення комунікації між Сторонами допускається повідомлення факсом та/або засобами електронної пошти з обов'язковим направленням такого ж повідомлення у письмовій формі, яке вважатиметься офіційним.

22.4. Всі повідомлення та інші документи спрямовуються Стороні-адресату за адресами, що зазначені в Додатку №1 п. W, п. X до цього Договору. Зазначені реквізити можуть бути змінені шляхом надання відповідного листа будь-якою з Сторін іншій Стороні.

22.5. Орендар несе повну відповідальність за правильність вказаних ним у цьому Договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків. Орендодавець не несе відповідальність за неналежне повідомлення Орендаря, якщо останній не повідомив про зміну своїх реквізитів.

22.6. Сторона, реквізити якої були змінені, зобов'язана належним чином повідомити другу Сторону не пізніше 5 (п'яти) календарних днів від такої зміни. Якщо будь-яка із Сторін не повідомила іншу Сторону про зміну своїх реквізитів чи адрес, то всі повідомлення, направлені згідно реквізитів та адрес, зазначених в Додатку №1 п. W, п. X до цього Договору, вважаються такими, що відправлені належним чином незалежно від того чи були вони отримані Стороною чи ні.

22.7. У випадку зміни найменування, адреси, банківських реквізитів, інших даних, що мають значення для організації виконання цього Договору, початку проведення реорганізації, прийняття рішення про ліквідацію - у десятиденний строк повідомляти іншу Сторону про зміни щодо себе, які відбулися, в письмовій формі.

23. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНФІДЕНЦІЙНОСТІ

23.1. Сторони підтверджують розуміння ними важливості договірною врегулювання відносин із забезпеченням режиму комерційної таємниці та зобов'язуються забезпечити конфіденційність умов цього Договору та його невід'ємних частин, процесу його виконання і отриманих результатів, щодо будь-яких інших третіх осіб.

23.2. Сторони зобов'язуються трактувати положення Договору оренди як конфіденційні, що означає, що надати відомості про умови Договору оренди вони можуть лише уповноваженим на отримання такої інформації органам і суб'єктам, в порядку, визначеному чинним законодавством України, а також фінансовим установам, що співпрацюють з Сторонами, своїм радникам чи працівникам, за умови зобов'язання їх зберігати конфіденційність інформації, що їм надаватиметься.

Орендар

— 28 —

Орендодавець

23.3. Конфіденційною інформацією вважається інформація, викладена у розділах 8, 9, 10, 11, 13, 14 цього Договору, Додатків №1, №4 до цього Договору, змінах чи доповненнях до даних розділів та/чи додатків.

23.4. Кожна зі Сторін зобов'язана забезпечити доступ до конфіденційної інформації виключно співробітникам, які безпосередньо пов'язані з роботою по даному Договору, виконання якої неможливо без ознайомлення із зазначеною інформацією.

23.5. Кожна зі Сторін гарантує нерозголошення конфіденційної інформації та інформації, що містить комерційну таємницю іншої Сторони, про яку стало відомо її працівникам і співробітникам у ході виконання умов Договору, а також неможливість доступу до цієї інформації інших спеціалістів і співробітників.

23.6. Сторони погоджуються, що конфіденційна інформація не може бути передана (розголошена) Стороною третім особам без попередньої письмової згоди на це іншої Сторони.

23.7. З підписанням цього Договору Орендар надає згоду Орендодавцю на використання повного обсягу необхідної інформації для потреб аудиту чи отримання Орендодавцем інших послуг від третіх осіб, в порядку, передбаченому п.п. 14.1.8 цього Договору.

23.8. Вимога конфіденційності не розповсюджується на загальновідому інформацію, яка стала відома Сторонам до укладення цього Договору або стала відома з інших джерел.

23.9. Строк дії конфіденційності за цим Договором складається з строку дії цього Договору та додатково 3 (три) роки після закінчення дії Договору. Протягом цього часу Сторони зобов'язуються не розголошувати без письмової згоди іншої Сторони ніякої конфіденційної інформації будь-яким іншим третім особам, крім випадків, коли:

а) така інформація потрібна органам влади (правоохоронним, слідчим і іншим уповноваженим органам) виключно на підставах і у випадках, передбачених чинним законодавством України;

б) це необхідно для належного виконання обов'язків по цьому Договору;

с) така інформація загальнодоступна;

д) надання інформації передбачено чинним законодавством України;

е) надання інформації узгоджене Сторонами.

24. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

24.1. Підписанням цього Договору Орендар погоджується на впровадження Орендодавцем можливих змін, які, за оцінкою Орендодавця, необхідні з точки зору модернізації та догляду за ТРК, або заощадження у використанні інженерних мереж, а також розбудови, перебудови та побудови нових приміщень, якщо всі вищевказані роботи необхідні або потрібні для діяльності ТРК. Орендодавець повідомить Орендарю про намір проводити такі роботи не пізніше ніж впродовж 14 (чотирнадцяти) календарних днів перед їх початком, що не означає, що Орендодавець повинен одержати на це згоду Орендаря. Орендар заявляє, що він відмовляється від будь-яких претензій до Орендодавця, які можуть виникнути внаслідок призупиненої або обмеженої Діяльності, за винятком нижченаведених претензій. Якщо з причин, про які йдеться в даному пункті, Орендар не зможе здійснювати Діяльність у Приміщенні, він буде звільнений від сплати Орендної плати та оплати Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК за період, в якому він не зможе здійснювати Діяльність у Приміщенні, але якщо Орендар не зможе здійснювати Діяльність з тих же причин на частині площі Приміщення, Орендна плата за цей період буде пропорційно зменшена. Призупинення або обмеження, визначене цим пунктом, не є підставою для відмови від Договору оренди чи від зобов'язання за Договором оренди.

24.2. Обмеження або перерви у поставці електроенергії, зокрема, зміна напруги, аварії або невідповідне функціонування водопостачання, міської мережі центрального опалення і кондиціювання у випадку, якщо вищевказані розлади виникнуть з дії форс-мажорних обставин, з рішення органів влади або будь-яких інших непередбачених обставин, всередині релейних мереж, відсутності енергоносія тощо, не викликають виникнення жодних претензій Орендаря до Орендодавця, оскільки вони не виникли з вини Орендодавця.

Орендар

— 29 —

Орендодавець

24.10. Договір оренди укладено без права викупу. Орендар відмовляється по відношенню до Орендодавця від будь-яких можливих визнаних за ним українським законодавством переважних прав на придбання Приміщення, а також від будь-яких інших подібних прав, в найширших межах, допустимих українським законодавством.

24.11. Сторони домовились, що у випадку укладення Орендодавцем угоди лізингу з третьою стороною – лізинговою фірмою, в силу угоди лізингу власність всього ТРК або відокремленої частини, в якій знаходиться Приміщення, перейшла би до лізингової компанії, а Орендодавець отримав би ТРК від лізингової фірми у лізинг для користування та одержання прибутку, у день укладення договору перехід власності на ТРК Орендодавець автоматично, на підставі положень даного Договору, вступає в права та обов'язки покупця (лізингової фірми) нового власника предмету оренди і залишатиметься орендодавцем в розумінні положень цього Договору. Якщо для досягнення правових наслідків, описаних вище, необхідне буде укладення доповнення до Договору оренди або укладення нового Договору оренди аналогічного змісту, що і даний Договір, Орендар зобов'язується після одержання відповідного звернення від Орендодавця укласти договори, визначені вище, і доповнити інші можливі формальності, що вимагатимуться, пов'язані з досягненням вищевказаного результату (подача відповідної заяви, довідки тощо).

25. ІНШІ УМОВИ

25.1. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на Приміщення до третіх осіб не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника Приміщення (його правонаступників).

25.2. За будь-яких обставин внаслідок укладення цього Договору, внаслідок його дії, внаслідок його виконання або невиконання (порушення), внаслідок його зміни або припинення Орендар не стає власником або співвласником Приміщення.

25.3. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються законодавством України. При цьому на відносини Сторін за цим Договором не поширюється дія Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

25.4. Можлива недійсність будь-якого з положень Договору оренди не впливає на діючість всіх інших положень, а також всього Договору оренди.

25.5. Розташування окремих пунктів в межах відповідних розділів, а також назви окремих розділів мають лише порядковий характер і не є підставою для здійснення їх інтерпретації.

25.6. Орендодавець підтверджує, що він має статус платника податку на прибуток на загальних підставах відповідно до Податкового кодексу України.

25.7. Статус платника податку (система оподаткування) Орендаря вказано в Додатку №1 п. С до цього Договору.

25.8. Договір цей складено у двох ідентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу – по одному для кожної із Сторін.

25.9. Всі додатки, додаткові договори, акти до цього Договору є його невід'ємною частиною.

25.10. Невід'ємну частину Договору оренди на дату укладення Договору становитимуть наступні додатки:

- Додаток № 1: Основні умови оренди;
- Додаток № 2: План Приміщення разом з розташуванням в межах Торгової галереї ТРК;
- Додаток № 3: Перелік асортименту товарів (послуг);
- Додаток № 4: Технічна документація для Орендарів;
- Додаток № 5: Правила внутрішнього розпорядку ТРК.

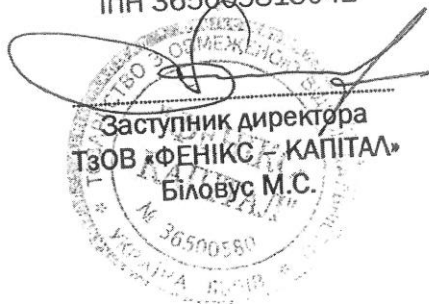
26. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Орендар

– 31 –

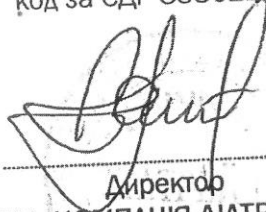
Орендодавець

"ОРЕНДОДАВЕЦЬ"
Товариство з обмеженою відповідальністю
"ФЕНІКС - КАПІТАЛ"
вул. Наукова, буд. 7 А
м. Львів, 79060
п/р № 2600001955354
в ПАТ "КРЕДОБАНК", МФО 325365
Код за ЄДР 36500580
Свідоцтво платника ПДВ № 100271201
ІПН 365005813042



Заступник директора
ТЗОВ "ФЕНІКС - КАПІТАЛ"
Біловус М.С.

"ОРЕНДАР"
Приватне підприємство
"КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД"
вул. Окуневського, буд 1, кв. 125,
м. Львів, 79058
п/р № 26004053814244
в ЗГРУ ПАТ КБ "Приватбанк", МФО:325321
код за ЄДР 33862220



Директор
ПП "КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД"
Циганков Д.В.

Орендар

A handwritten signature of the tenant, written over a horizontal line.

— 32 —



Орендодавець

ОСНОВНІ УМОВИ ОРЕНДИ

321

Місто Львів, чотирнадцятого вересня дві тисячі шістнадцятого року

Товариство з обмеженою відповідальністю "ФЕНІКС" - КАПІТАЛ", юридична особа, належним чином зареєстрована та діюча відповідно до законодавства України, місцезнаходження за адресою: Україна, 79060, м. Львів, вул. Наукова, буд.7 А, податковий номер 36500580, надалі іменується – «Орендодавець», від імені якого діє заступник Анректора Біловус Мирослав Степанович (15 червня 1961 року народження; реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2244602655; паспорт серії КА № 498960, виданий Личаківським РВ УМВС України у Львівській області 03 жовтня 1997 року), який зареєстрований за адресою: м. Львів, вул. Медової печери, буд. №49, кв. №3, на підставі Статуту, нова редакція якого зареєстрована Реєстраційною службою Львівського міського управління юстиції, 04.11.2015 року за номером запису 1 415 105 0028 022097, з однієї сторони, та

Приватне підприємство «КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД», юридична особа, належним чином зареєстрована та діюча відповідно до законодавства України, місцезнаходження за адресою: Україна, 79058, м. Львів, вул. Окуневського, буд 1, кв. 125, податковий номер 33862220, надалі іменується – «Орендар», від імені якого діє директор Циганков Дмитро Валерійович, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, надалі по тексту разом Орендодавець та Орендар іменуються – Сторони, кожен окремо – Сторона, попередньо ознайомлені з загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи необхідним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно з вільним волевиявленням, котре повністю відповідає нашій внутрішній волі як учасників цього правочину, склали цей додаток про наступне:

1. Сторони погодили основні умови оренди та виклали їх нижче.

	Умова	Пункт Договору	Домовленість Сторін
A.	Торгово-розважальний комплекс		«VICTORIA GARDENS»
B.	Попередня дата Відкриття ТРК	1.1	21 жовтня 2016 року
C.	Орендар Фактична адреса Система оподаткування (статус платника)		ПП «КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД» вул. Окуневського, буд 1, кв. 125, м. Львів, 79058 платник податку з прибутку на загальних підставах, платник ПДВ
D.	Діяльність Орендаря	3.7	Продаж іграшок
E.	Знак для товарів і послуг (вивіска) Орендаря	2.4 16.1	LEGO
F.	Місце розташування Приміщення: номер Приміщення, поверх розташування	3.1	Секція B2 Другий поверх
G.	Технічна площа Приміщення	3.1 3.6	41,0 м²
H.	Відновна вартість Приміщення	3.1	733 336,43 грн.
I.	Адаптація:	6.1	Проект адаптації – впродовж 7

ець

Орендар

- 1 -

Орендодавець

	Строк надання Орендарем Проекту адаптації Приміщення Термін виходу Орендаря на Адаптацію Приміщення	6.3	(семи) календарних днів від дати підписання договору оренди. до 20 серпня 2016 року.
J.	Строк здійснення Адаптації Приміщення	6.7	Проведена за 25 (двадцять п'ять) календарних днів і завершена не пізніше 17 жовтня 2016 року. Вітрина в Приміщенні повинна бути встановлена до 5 жовтня 2016 року.
K.	Термін оренди	1.1.23 1.1.24 5.1 21.5	31 липня 2019 року включно.
L.	Базова ставка орендної плати (вартість оренди 1 кв.м. Приміщення)	8.1.1	615,00 (шістсот п'ятнадцять) доларів США без урахування ПДВ за 1 (один) місяць оренди, в гривневому еквіваленті, станом на дату підписання договору, з урахування наведеного нижче. I рік - 1 5,00 (п'ятнадцять) доларів США, без урахування ПДВ, але не більше ніж 26,00 грн. за 1 долар США, впродовж перших шести місяців оренди. II рік - 18,00 (вісімнадцять) доларів США, без урахування ПДВ. III рік - 20,00 (двадцять) доларів США, без урахування ПДВ. Всі платежі здійснюються в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку.
M.	Відсоток, на який щорічно буде змінюватись щомісячний Маркетинговий платіж та Частка в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК	9.20	10 (десять) %
N.	Дата першої переоцінки щомісячного Маркетингового платежу та Частки в Експлуатаційних витратах на утримання ТРК	9.20	з 1 січня кожного календарного року, починаючи з 1 січня 2018 року
O.	Відсоток з обороту	8.1.2	7 (сім) %
P.	Розмір Експлуатаційних витрат на утримання ТРК з розрахунку на утримання 1 кв.м. площі	9.9	5,00 (п'ять) доларів США, без урахування ПДВ, але не більше ніж 26,00 грн. за 1 долар США, впродовж перших шести місяців оренди. Всі платежі здійснюються в гривні в

Орендар

- 2 -

Орендодавець

зти

зть
і
ня
ти
16ь)
ДВ
в
на
зв
іє
ірі
гиів
івв
ю
гу0
33
<
,
33
5

	утримання ТРК		
О.	Відсоток з обороту	8.1.2	7 (сім) %
Р.	Розмір Експлуатаційних витрат на утримання ТРК з розрахунку на утримання 1 кв.м. площі	9.9	5,00 (п'ять) доларів США, без урахування ПДВ, але не більше ніж 26,00 грн. за 1 долар США, впродовж перших шести місяців оренди. Всі платежі здійснюються в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку.
Q.	Розмір Плати на час адаптації Приміщення	6.10	70 (сімдесят) % від розміру Експлуатаційних витрат на утримання ТРК з розрахунку на утримання 1 м ² площі, без врахування ПДВ. Всі платежі здійснюються в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку.
R.	Ставка щомісячного маркетингового платежу за 1 кв.м.	9.18	1,00 (один) долар США, без урахування ПДВ, але не більше ніж 26,00 грн. за 1 долар США, впродовж перших шести місяців оренди. Всі платежі здійснюються в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку.
S.	Ставка маркетингового платежу на відкриття ТРК за 1 кв.м. строк та порядок оплати	9.19 10.9	9,00 (дев'ять) доларів США, без урахування ПДВ. Підлягає до сплати впродовж 7 (семи) календарних днів від дати укладення Договору оренди. Всі платежі здійснюються в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку.
T.	Забезпечувальний платіж: розмір платежу строк та порядок оплати	13.1 13.2	Забезпечувальний платіж сплачується у двомісячному розмірі: Базової ставки орендної плати, Маркетингового платежу та частки Експлуатаційних витрат, без урахування ПДВ. Орендар сплачує Забезпечувальний платіж впродовж 7 (семи) календарних днів від дати підписання договору оренди. Всі платежі здійснюються в гривні в грошовому еквіваленті до долару США по

Орендар

- 3 -

Орендодавець

			офіційному курсу НБУ станом на дату виставлення рахунку.
U.	Банківська гарантія: сума покриття строк дії строк надання Орендодавцю перелік банків	13.7 13.8 13.9	Банківська гарантія станом на дату підписання договору оренди не застосовується. Перелік банків, погоджений Орендодавцем: 1. ПАТ «Кредо банк» 2. ПАТ «Укрсиббанк» (BNP Paribas) 3. АТ «Райффайзен Банк Аваль» 4. ПАТ «КРЕДІ АГРИКОЛЬ» 5. ПАТ «Укрсоцбанк» 6. ПАТ «Банк Львів» 7. ПАТ «Державний ощадний банк України» 8. ПАТ «Мегабанк»; 9. ПАТ «Комерційний банк «Надра» 10. ПАТ «Приватбанк» 11. АБ «Укргазбанк» 12. АТ «ОТП-Банк»
V.	Страхові суми по кожному із типів договорів страхування	15.2.1 15.2.2 15.2.3 15.5	733 336,43 грн. 1 000 000,00 грн. 1 000 000,00 грн.
	Строки дії договору страхування кожного типу	15.2.1.1 15.2.2.1 15.2.3.1	1 рік з щорічною пролонгацією 2 місяці 1 рік з щорічною пролонгацією
	Перелік страхових компаній	15.3	Перелік страхових компаній, погоджений Орендодавцем 1. АХА Страхування 2. Уніка 3. РЗУ Україна
W.	Адреса та інші реквізити Орендодавця, для направлення всіх повідомлень по Договору оренди Контактна особа: Е-пошта: Тел: Факс: Поштова адреса:	22.4 22.6	Віталіна Захожа administration@fenix-capital.com +38 067 672 50 34 +38 032 224 48 22 вул. Кульпарківська, 226-А, м.Львів, 79071
X.	Адреса та інші реквізити Орендаря, для направлення всіх повідомлень по Договору оренди Контактна особа: Е-пошта: Тел: Факс: Поштова адреса:	22.4 22.6	Дмитро Циганков dv@lvbrick.com.ua +38067 670 40 04 — вул. Окуневського, буд 1, кв. 125, м. Львів, 79058

2. У випадку зміни основних умов оренди Сторони складають новий додаток №1 – XX, де XX – це порядковий номер, починаючи з 01, який (додаток) набирає чинності з

Орендар

– 4 –

Орендодавець

на дату

на дату

іди не

з)

к

і»

о

о

п

о,

додаток

юсті з

зець

дати його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення печатками Сторін, після чого додаток стає невід'ємною частиною Договору оренди нерухомого майна.

3. Цей Додаток складено у двох ідентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу – по одному для кожної із Сторін.

"ОРЕНДОДАВЕЦЬ"

Товариство з обмеженою відповідальністю

"ФЕНІКС - КАПІТАЛ"

вул. Наукова, буд. 7 А

м. Львів, 79060

п/р № 2600001955354

в ПАТ "КРЕДОБАНК", МФО 325365

Код за ЄДР 36500580

Свідоцтво платника ПДВ № 100271201

ІПН 365005813042

Заступник директора
ТЗОВ "ФЕНІКС - КАПІТАЛ"
Біловус М.С.



"ОРЕНДАР"

Приватне підприємство

"КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД"

вул. Окуневського, буд 1, кв. 125,

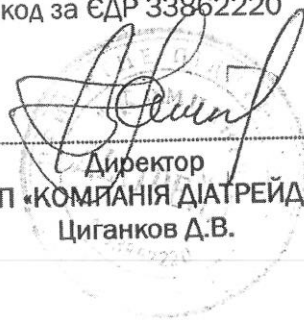
м. Львів, 79058

п/р № 26004053814244

в ЗГРУ ПАТ КБ "Приватбанк", МФО:325321

код за ЄДР 33862220

Директор
ПП "КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД"
Циганков Д.В.



Орендар

— 5 —

Орендодавець

ПЕРЕЛІК АСОРТИМЕНТУ ТОВАРІВ (ПОСЛУГ)

Місто Львів, чотирнадцятого вересня дві тисячі шістнадцятого року

Товариство з обмеженою відповідальністю "ФЕНІКС - КАПІТАЛ", юридична особа, належним чином зареєстрована та діюча відповідно до законодавства України, місцезнаходження за адресою: Україна, 79060, м. Львів, вул. Наукова, буд.7 А, податковий номер 36500580, надалі іменується – «Орендодавець», від імені якого діє заступник директора Біловус Мирослав Степанович (15 червня 1961 року народження; реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2244602655; паспорт серії КА № 498960, виданий Личаківським РВ УМВС України у Львівській області 03 жовтня 1997 року), який зареєстрований за адресою: м. Львів, вул. Медової печери, буд. №49, кв. №3, на підставі Статуту, нова редакція якого зареєстрована Реєстраційною службою Львівського міського управління юстиції, 04.11.2015 року за номером запису 1 415 105 0028 022097, з однієї сторони, та

Приватне підприємство «КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД», юридична особа, належним чином зареєстрована та діюча відповідно до законодавства України, місцезнаходження за адресою: Україна, 79058, м. Львів, вул. Окуневського, буд 1, кв. 125, податковий номер 33862220, надалі іменується – «Орендар», від імені якого діє директор Циганков Дмитро Валерійович, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, надалі по тексту разом Орендодавець та Орендар іменуються – Сторони, кожен окремо – Сторона, склали цей Перелік про наступне:

1. Сторони домовились, що у відповідності до Цільового призначення Приміщення, Орендар розміщує в Приміщенні торгову точку (магазин, крамницю) для здійснення Діяльності, а саме торгівлі товарами, асортимент яких затверджений Сторонами нижче:

Назва (вивіска):	LEGO
Товарна група:	конструктори на основі кольорових блоків, іграшки
Торгова марка (бренд):	LEGO

2. У випадку зміни асортименту товарів (послуг) Сторони складають новий перелік асортименту товарів (послуг) та оформляють його додатком №3 – XX, де XX це порядковий номер, починаючи з 01, який (додаток) набирає чинності з дати його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення печатками Сторін, після чого додаток стає невід'ємною частиною Договору оренди нерухомого майна.
3. Перелік складений у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

від "ОRENDOДАВЦЯ"
Товариство з обмеженою відповідальністю

"ФЕНІКС - КАПІТАЛ"

Заступник директора

ТЗОВ «ФЕНІКС - КАПІТАЛ»

Біловус М.С.

від "ОRENДАРЯ"

Приватне підприємство
«КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД»

Директор

ПП «КОМПАНІЯ ДІАТРЕЙД»

Циганков Д.В.