Договор № \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / ГИС

взаимоотношений сторон

г. Киев, \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Торгово - развлекательный комплекс« МЕГА-СИТИ », далее в тексте« Сторона 1 », в лице директора, действующего на основании Устава, с одной стороны и Физическое лицо (гражданин (ка) Украины) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту - «Сторона 2», паспорт: серия \_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ РУ ГУ МВД Украины в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года, который (а) зарегистрирован (а) по адресу: м.\_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Буд.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_, Идентификационный код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

далее совместно именуемые "Стороны", а отдельно - "Сторона",

заключили настоящий Договор взаимоотношений сторон о нижеследующем:

В целях единообразного понимания и толкования условий Договора, его Стороны договорились определить следующие сроки:

Сторона 1 - юридическое лицо, которое организует и обеспечивает осуществление эксплуатации и обслуживания ТОЦ.

Сторона 2 - инвестор согласно договору долевого участия № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. до получения свидетельства на право собственности, с момента получения свидетельства на право собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_вид\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - владелец помещения (Объекта).

ТОЦ - торгово-офисный центр, который находится по адресу: Украина, г. Киев, Харьковское шоссе, 19, и является целостным торгово-офисным комплексом, который имеет свою необходимую инфраструктуру, что позволяет Стороне 2 использовать Объект и осуществлять в нем свою деятельность в соответствии с целью и условиями настоящего Договора.

Дата Начала - дата открытия ТОЦ для посетителей.

Объект - часть здания ТОЦ, которая может быть не ограничено или не полностью ограничена стенами; расположена согласно этажной схемы Объекта (Приложение № 1-1 к настоящему Договору) с определением размеров и границ, площади, включающей в себя площадь конструктивных элементов и систем обеспечения здания, в котором размещен объект.

Отделочные работы - работы, в том числе установочные (начиная с части общестроительных работ, завоза и установки оборудования, и заканчивая завозом товара и подготовкой Объекта к обслуживанию посетителей), в Объекте для его обустройства и полного приспособления к дальнейшему использованию согласно настоящего Договора (инсталляция). Обязанность проведения и оплаты отделочных работ лежит на Стороне 2, согласно согласованного Сторонами проекта отделочных работ.

Правила и Положения ТОЦ-Дополнения к этому Договору, которые являются его неотъемлемой частью и подлежат обязательному исполнению Сторонами, содержащие нормы о режиме работы, правила поведения, безопасности, порядок эксплуатации систем обеспечения и мест общего пользования и т.д., обязательные для выполнения Стороной 2, совладельцами, работниками, арендаторами, субарендаторами и посетителями ТОЦ.

Реклама ТОЦ - мероприятия, организацию которых осуществляет Сторона 1, с целью предоставления информации о ТОЦ и массового привлечения клиентов и посетителей, Сторона 1 производит и размещает Рекламу ТОЦ самостоятельно, или с привлечением специализированных предприятий - рекламных агентств за счет рекламных платежей инвесторов и совладельцев ТОЦ, в том числе Стороны 2. Реклама ТОЦ осуществляется в интересах всех совладельцев, арендаторов и субарендаторов, использующих помещения ТОЦ, включая Сторону 2.

Эксплуатационное обслуживание-мероприятия, организацию которых осуществляет Сторона 1, и состоящие в том числе из общей охраны ТОЦ, уборка мест общего пользования и территории, вывозу твердых бытовых отходов, обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, систем противопожарной сигнализации и пожаротушения, обслуживание стоянки ТОЦ и других мероприятий, необходимых для функционирования ТОЦ в т.ч. указанных в Приложениях к настоящему Договору.

Общая охрана ТОЦ - круглосуточная охрана ТОЦ и внешнего периметра здания ТОЦ, которая может включать установку и функционирование охранной сигнализации в т.ч. указанные в Приложение № 6-1 к настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона 2 ***намереваясь*** осуществлять хозяйственную деятельность на территории Объекта, который является частью торгово-офисного центра, а Сторона 1 ***намереваясь*** осуществлять организацию по предоставлению услуг, потребление которых является обязательно необходимым для нормальной эксплуатации Объекта со следующими характеристиками: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже (отметка \_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_) с предварительно определенной площадью \_\_\_\_,\_\_\_\_ м2 договорились заключить этот Договор об определении порядка взаимодействия при осуществлении намерений, определенных в этом пункте.

1.2. Объект может использоваться Стороной 2 исключительно для осуществления деятельности обусловленной Сторонами в Приложении № 2-1 к настоящему Договору («Целевое назначение Объекта»).

Целевое назначение использования Объекта, в течение срока действия настоящего Договора может быть изменено по письменному согласованию Сторон, путем внесения изменений в Приложение № 2-1 к настоящему Договору.

1.3. Стороны подтверждают, что они имеют право, компетенцию и полномочия на заключение, подписание и исполнение настоящего Договора, а также на предоставление прав и полномочий по нему.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона 1 имеет право:

- Требовать от Стороны 2 использовать Объект исключительно по назначению и на условиях предусмотренных настоящим Договором;

- **Беспрепятственно посещать Объект** с целью осуществления контроля за соблюдением Стороной 2 условий настоящего Договора;

- С целью предоставления информации о ТОЦ и массового привлечения клиентов и посетителей, проводить и размещать самостоятельно или с привлечением специализированных предприятий - рекламных агентств, рекламу ТОЦ, в том числе и за счет рекламных платежей Стороны 2, уплачиваемых по Договору;

- На публикацию информации о Стороне 2 (название Стороны 2 или лица которая арендует объект у Стороны 2, название магазина, перечень и объем товара и т.д.) на любом рекламном носителе при осуществлении рекламной кампании ТОЦ или при размещении любой информации о ТОЦ в любых носителях информации;

- Требовать от Стороны 2 соблюдения и выполнения условий настоящего Договора.

2.2. Сторона 1 обязана:

- В срок, предусмотренный планом открытия ТОЦ передать Стороне 2 для выполнения отделочных работ Объект, не уклоняться от подписания Акта приема - передачи для отделочных работ (после завершения в нем Стороной 1 общестроительных работ и согласования со Стороной 1 проекта отделочных работ) , далее - Акт № 1;

- В 10-дневный срок рассматривать обращения Стороны 2 и предоставлять аргументированный ответ по вопросам ремонта, переоборудования Объекта а также изменения назначения Объекта;

- Соблюдать условия конфиденциальности настоящего Договора. Сторона 1 вправе раскрывать условия данного Договора исключительно юридическому или физическому лицу, на основании отдельного договора с Стороной **1** способствует осуществлению согласования данного Договора, или способствует выполнению действий по настоящему Договору.

- Принимать все зависящие от нее меры для обеспечения тепло-, водо-и электроснабжения Объекта за счет платежей инвесторов, владельцев и арендаторов ТОЦ, в том числе Стороны 2;

- Требовать от Стороны 2 обеспечения соответствующего санитарного и противопожарного состояния Объекта;

- Надлежащим образом выполнять все условия данного Договора.

2.3. Сторона 2 имеет право:

- Использовать Объект исключительно по назначению и на условиях предусмотренных настоящим Договором;

- Присылать обращения Стороне 1 по ремонту и переоборудованию Объекта, и не позднее 10-дневного срока получать аргументированный ответ;

- Использовать Объект на условиях настоящего Договора, при условии своевременной и в полном объеме оплаты платежей и надлежащего использования Объекта в соответствии с целевым назначением;

- Сторона 2 и все лица, имеющие деловые отношения с ней, имеют право без дополнительной оплаты в течение срока действия настоящего Договора использовать все места общего пользования в ТОЦ;

- В соответствии с Приложением № 2-1 настоящего Договора, **правилами и концепцией ТОЦ, определяемом Стороной 1,** самостоятельно определять ассортимент, качество, и цены на товары (услуги), реализуемые с использованием Объекта;

- Проводить рекламные акции, презентации и т. п., как на территории Объекта, так и в специальных, дополнительно отведенных Стороной 1 для этого местах. Порядок, очередность проведения рекламных мероприятий, место, а также стоимость проведения рекламных акций в ТОЦ согласовывается Сторонами отдельно.

- С письменного разрешения Стороны 1 размещать по периметру Объекта носители рекламной или любой другой информации (кроме информации которая должна быть размещена в соответствии с требованиями действующего законодательства Украины). Размещение подобной информации вне Объектом осуществляется на основании отдельных соглашений. (Использование Стороной 2 в рекламе, информационных и маркетинговых материалах зарегистрированных торговых марок Стороны 1 и знаков требует письменного разрешения Стороны 1);

- На общую охрану объекта, согласно ст. 5 данного Договора. Сторона 2 вправе самостоятельно заключить договор на дополнительную охрану Объекта исключительно с охранной службой, обеспечивающей охрану ТОЦ, при этом размер платежей по Договору пересмотру не подлежит.

2.4. Сторона 2 обязуется:

На период проведения отделочных работ:

2.4.1. в срок, предусмотренный планом открытия ТОЦ принять от Стороны 1 для выполнения отделочных работ Объект, **не уклоняться от подписания Акта № 1;**

2.4.2. получать согласие Стороны 1 на проведение любых работ по техническому переоборудованию, перепланировке или изменения дизайна Объекта, а также на проведение других отделочных работ, путем согласования с Стороной 1

: Спецификаций и технических характеристик оборудования, схемы расположения оборудования на Объекте - в течение - 14

дней с момента получения от Стороны 1 сообщение о дате передачи Объекта по Акту № 1, но в любом случае до такой передачи Объекта по Акту № 1; В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды , согласие от Сторони1 получает такое третье лицо (арендатор), согласно Договору взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор).

2.4.3. согласовывать со Стороной 1 сроках проведения отделочных работ. После получения согласия Стороны 1 на их проведение, Сторона 2 самостоятельно и за свой счет разрабатывает, согласовывает и утверждает в установленном порядке, проект изменений Объекта. Сторона 2 также за свой счет выполняет указанные работы согласно утвержденному Стороной 1 проекта - в срок не позднее даты открытия ТОЦ (далее - Дата Начала), а в случае переноса Срока отделочных работ, предусмотренного настоящим Договором дата окончания работ определяется согласно п. 3.2. настоящего Договора. Сторона 2 проводит Отделочные работы самостоятельно, или с привлечением подрядчиков, предварительно одобренных Стороной 1 в письменном виде. Такие подрядчики должны иметь все необходимые лицензии, разрешения, согласования и т.п., предусмотренные действующим законодательством, копии которых Сторона 2 должна предоставить Стороне 1 до начала работ. Также до начала работ Сторона 2 должна согласовать с Стороной 1 перечень материалов и оборудования, планируемых к использованию;

2.4.4. выдать Стороне 1 для согласования запроса на техническое приспособление Объекта к проведению отделочных работ - в течение - 14 дней с момента подписания настоящего Договора, но в любом случае не позднее чем за 14 дней до такой передачи Объекта по Акту № 1. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, запрос для согласования на техническое приспособление Сторони1 выдает такое третье лицо (арендатор), согласно Договору взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо ( арендатор).

2.4.5. возместить Стороне 1 все расходы, понесенные Стороной 1 в связи с рассмотрением и одобрением проекта отделочных работ (если проект требует внесения изменений в общестроительные проекта документацию), а также наблюдением за выполнением таких работ, включая, в частности, оплату консультантов и расходы на дополнительную охрану и вывоз мусора в связи с такими работами, если таковые имели место. Все Отделочные работы в Объекте осуществляются за счет Стороны 2, независимо от того, совершаются они самой Стороной 2, Сторона 1 или привлеченными подрядными организациями. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор).

**2.4.6. течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора, но в любом случае до даты передачи Объекта по Акту № 1 перечислить на счет Стороны 1 разовый платеж в размере 5 (пять) долларов США за один квадратный метр объекта, который оплачивается в гривнах по курсу НБУ на день оплаты, назначением которого является проведение Стороной 1 рекламных мероприятий по открытию ТОЦ.**

***На протяжении всего времени действия настоящего Договора:***

2.4.7. надлежащим образом выполнять распоряжение Стороны 1, соблюдать и выполнять Правила и Положение ТОЦ, **включая все внесенные изменения и поправки к ним;**

2.4.8. надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора;

2.4.9. строго придерживаться существующих санитарных норм, правил противопожарной безопасности, требований техники безопасности, а также других существующих норм и правил при использовании Объекта, включая условия работы (время работы, режим посещения и т.д.) предусмотрены Стороной 1 в Правилах и Положениях ТОЦ . Сторона 2 несет материальную ответственность перед Стороной 1 за убытки несоблюдением вышеперечисленных норм и правил или не выполнением (не надлежащим исполнением) условий настоящего Договора. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор).

2.4.10. незамедлительно сообщать Стороне 1 о каких-либо повреждения, аварии или иные события, вследствие которых нанесены (могут быть нанесены) убытки Объекта и / или ТОЦ, а также своевременно принять все возможные меры по предотвращению повреждения (уничтожения) Объекта и / или ТОЦ;

2.4.11. за свой счет осуществлять высококачественное уборка внутри Объекта, а также удалять отходы и мусор, которые возникают в Объекте, в места, в порядке и в сроки, указанные в Правилах и Положениях ТОЦ, или места, которые периодически указываются Стороной 1 Стороне 2. Если же Сторона 1 обоснованно считает, что Сторона 2 не обеспечивает высококачественное уборка внутри Объекта, то Сторона 1 вправе направить письменное уведомление Стороне 2 с требованием устранить такое нарушение с указанием срока для его устранения, если в сообщении срок не указан, то такие нарушения должны быть устранены в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения Стороной 2 уведомления. Если Сторона 2 в указанные сроки не выполнит требований Стороны 1 и не устранит такие нарушения, то Сторона 1 вправе нанять клининговую компанию, которая осуществит уборку Объекта, при этом Сторона 1 письменно уведомляет 2 о таком решении. В таком случае Сторона 2 обязана возместить Стороне 1 расходы понесенные на оплату таких Клининговых услуг в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования или счета Стороны 1. Сумма возмещения подтверждается соответствующими документами и составляет 110% от размера фактически понесенных затрат на осуществление такой уборки. Если Сторона 2 не совершит такого возмещения в указанные сроки, Сторона 1 вправе вычесть такую ​​сумму денежных средств из суммы уплаченного **Стороной 2 Гарантийного (авансового) платежа полученного согласно п.4.3. настоящего Договора, что приведет к возникновению задолженности Стороны 2 со всеми вытекающими из этого последствиями.**

2.4.12. обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Объекта. Без письменного разрешения Стороны 1, не проводить текущих ремонтов, работ связанных с прокладкой скрытых и внешних коммуникаций, перепланировкой и переоборудованием Объекта;

2.4.13. при необходимости (определяется одной из Сторон) производить за свой счет текущий ремонт Объекта, предварительно уведомив об этом Сторону 1 и согласовав с ней проект ремонтных работ. Сторона 2 проводит текущий ремонт Объекта самостоятельно, или с привлечением подрядчиков для осуществления ремонтных работ, предварительно одобренных Стороной 1 в письменном виде. Такие подрядчики должны иметь все необходимые лицензии, разрешения, согласования и т.п., предусмотренные действующим законодательством, копии которых Сторона 2 должна предоставить Стороне 1 до начала работ;

2.4.14. при осуществлении деятельности связанной с использованием Объекта, иметь все необходимые разрешения, лицензии и другие документы в соответствии с законодательством Украины;

2.4.15. начать деятельность (самостоятельно, или с привлечением арендатора), определенную Сторонами в Приложении № 2-1 к настоящему Договору - с даты начала, а в случае если Сторонами согласована иная дата, с такой даты;

2.4.16. своевременно и в полном объеме **платить компенсацию** коммунальных, эксплуатационных и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором - в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе предусмотренные Приложениями к настоящему Договору. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

2.4.17. самостоятельно и за свой счет обеспечить поддержание Объекта в состоянии не худшем, чем на момент завершения отделочных работ выполненных по настоящему Договору, с учетом нормального физического износа в течение всего срока действия настоящего Договора; В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

***2.4.18. в случае передачи права пользования Объектом или его частью третьему лицу - передавать такое право лишь на условиях, определенных Стороной 1, и изложенных в типовой форме договора аренды разработанной, и периодически изменяющейся для арендаторов ТОЦ, передаваемой Стороной 1 Стороне 2 с письменного запроса;***

2.4.19. в случае возникновения обстоятельств, при которых объект был частично поврежден, разрушен или пострадал от других внешних факторов в результате действий или бездействия Стороны 2, его работников, агентов, подрядчиков, арендаторов, посетителей, приглашенных лиц и т.д., Сторона 2 обязана осуществить работы по устранению таких повреждений и приведения Объекта в прежнее состояние по собственной инициативе или на основании письменного требования Стороны 1, в котором указывается срок для осуществления таких работ. В случае отказа Стороны 2 осуществить такие работы или затягивания осуществления таких работ Сторона 1 имеет право от своего имени и за счет Стороны 2 привлечь подрядные организации для осуществления таких работ, расходы на оплату которых Сторона 2 обязана возместить в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предоставления Стороной 1 счета и копий соответствующих документов, подтверждающих такие расходы. Если Сторона 2 не возместит Стороне 1 такие расходы в указанные сроки, **Сторона 1 вправе вычесть такую ​​сумму денежных средств из суммы уплаченной Стороной 2 Гарантийного (авансового) платежа полученного согласно п.4.3. настоящего Договора, что приведет к возникновению задолженности Стороны 2 со всеми вытекающими из этого соответствии с настоящим Договором;**

2.4.20. в письменной форме согласовывать с Стороной 1 размещение и внешний вид рекламы на Объекте, а также время и сроки монтажных и демонтажных работ по установке рекламной продукции (при размещении рекламы в других, согласованных с Стороной 1, местах на территории ТОЦ, в случаях, предусмотренных действующим законодательством: дополнительно, после согласования с Стороной 1, самостоятельно и за свой счет согласовать размещение и внешний вид рекламы с местными органами власти). В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

**2.4.21. течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Стороной 2 свидетельства на право собственности застраховать Объект от всех обычно принятых рисков (пожар, стихийные бедствия и т.п.);**

***2.4.22.в случае передачи права пользования Объектом или его части третьему лицу, обязать данное третье лицо одновременно с подписанием Договора аренды (субаренды) подписать Договор взаимоотношений сторон со стороной 1, на период действия которого все финансовые обязательства Стороны 2 перед Стороной 1 по настоящему Договору, кроме Гарантийного (авансового) платежа и ответственности, переходят к данной третьего лица.***

2.4.23 в случае размещения рекламы магазина, расположенного в Объекте, на любом рекламном носителе (как-то телевидение, радио, печатные издания и пресса, интернет, рекламные щиты, вывески, рекламное нанесение на любых товарах и т.п.) указывать название и адрес ТОЦ («MegaCity», г. Киев, Харьковское шоссе, 19) на таких рекламных носителях;

3. Выполнения отделочных работ

3.1. Объект передается Стороне 2 по Акту № 1 после завершения в нем Стороной 1 общестроительных работ и согласования со Стороной 1 проекта отделочных работ: спецификации технических характеристик, схемы размещения оборудования на Объекте, дизайна оборудования и Объекта.

Срок выполнения Стороной 2 отделочных работ - 30 (тридцать) календарных дней с даты передачи Объекта по Акту № 1, но не позднее даты начала, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон.

3.2. В случае если несвоевременное выполнение общестроительных работ по вине Стороны 1 делает невозможным для Стороны 2 проведении отделочных работ в срок, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, Сторона 2 имеет право, по собственному письменному запросу, на перенос срока отделочных работ, при условии, что начнет их выполнение, как только это станет возможным на Объекте - согласно согласованного проекта отделочных работ (Срок отделочных работ исчисляется как 30 (тридцать) календарных дней - с даты передачи Объекта по Акту № 1: в этот срок не засчитываются дни , в течение которых Сторона 2 не могла проводить никаких из возможных отделочных работ вследствие несвоевременного выполнения общестроительных работ по вине Стороны 1).

Отделочные работы после Даты Начала проводятся Стороной 2 исключительно в случаях, предусмотренных ч.1. данного пункта, а также при передаче Объекта (с полной / частичной отделкой при необходимости проведения косметических или дополнительных отделочных работ) после Даты начала или до нее, но в срок, когда завершение работ невозможно до Даты Начала - в максимально сжатые сроки с соблюдением чистоты вокруг периметру площади проведения отделочных работ и возможных к выполнению требований Стороны 1.

3.3. Передача Объекта для отделочных работ оформляется Актом № 1 составленным в двух экземплярах и подписанным уполномоченными представителями Сторон в день передачи. Сторона 1 передает Стороне 2 о точной дате передачи Объекта для отделочных работ письменным уведомлением, отправленным по адресу Стороны 2 или отправленное по факсу, указанным в настоящем Договоре, **до начала такого срока (Допускается подписание Акта № 1 без такого письменного уведомления Стороной 1 ).**

3.4. Если Сторона 2 не начинает выполнение отделочных работ, или в ходе их выполнения может быть поставлено под сомнение, что Отделочные работы будут завершены до Даты Начала - Сторона 1 вправе направить Стороне 2 требование об окончании отделочных работ до даты, указанной о таком требовании, с учетом положений п.п. 3.1., 3.2. настоящего договора. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

3.5. После окончания отделочных работ Объект передается Стороне 2 на основании Акта приема-передачи (Акт № 2), в котором может указываться описание технического состояния, конечный размер площади, месторасположение Объекта на поэтажном плане и технических спецификациях ТОЦ (Сторона 1 заблаговременно уведомляет сторону 2 о дате начала и передачу Объекта по Акту № 2 письменным сообщением, отправленным по адресу Стороны 2 или отправленное по факсу, указанным в настоящем Договоре **(Допускается подписание Акта № 2 без такого письменного уведомления Стороной 1).**

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Сторона **2 возмещает** Стороне 1 расходы на коммунальные услуги (Приложение № 4-1), которыми она пользуется в ТОЦ (электроэнергия, водоснабжение, отопление и т.д.) совместно с другими инвесторами, арендаторами и посетителями ТОЦ, и которые распределяются между всеми совладельцами ТОЦ пропорционально площади Объекта к общей площади ТОЦ с учетом коэффициентов согласно расчета выполненного Стороной 1. Компенсация указанных в данном пункте расходов производится Стороной 2 двумя частям:

1 часть оплачивается предоплатой, не позднее 20-го числа месяца, предшествующего оплачиваемом месяцу, в размере эквивалентном 4 (четырем) долларам США за один квадратный метр, который платится в гривнах по курсу НБУ на день оплаты.

2 часть - остаток после выполнения расчета оплачивается не позднее трех банковских дней с момента выставления Стороне 2 счетов. В случае, если после расчета окажется, что размер выплаченной 1 части компенсации больше, чем фактические расходы за уплачиваемый месяц, разница зачисляется на следующий период. **Размер 1 части компенсации может быть изменен Стороной 1 в одностороннем порядке в** случае изменения фактических коммунальных расходов ТОЦ с соответствующим уведомлением Стороны 2 не позднее чем за 1 месяц до изменений.

Сторона 2 до даты передачи Объекта по Акту № 1 уплачивает Стороне 1 на **основании счета (авансовый) платеж, за коммунальные услуги в размере эквивалентном 10 (десяти) долларов США за один квадратный метр, который платится в гривнах по курсу НБУ на день оплаты , в том числе НДС 20%.** Авансовый платеж может быть использован Стороной 1 на погашение задолженности Стороны 2 за компенсацию оплаты коммунальных услуг. В случае уменьшения размера авансового платежа в счет погашения финансовых обязательств Стороны 2 перед Стороной 1, Сторона 2 обязана в течение 3 (трех) банковских дней доплатить разницу, согласно счета, выставленного Стороной 1. В случае неуплаты Стороной 2 данного счета в срок, Сторона 2 соглашается, что Сторона 1 может прекратить разрешение Стороне 2 использовать Объект согласно целевого назначения указанного в Приложении № 2-1 до момента полного погашения Стороной 2 задолженности. Кроме вышеприведенного размер авансового платежа подлежит обязательному перечислению Стороной 1 раз в год.

В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор). **По окончании срока действия договора аренды между Стороной 2 и третьим лицом обязательства по данному пункту возлагаются на Сторону 2.**

4.2. Сторона 2 возмещает Стороне 1 расходы, связанные с эксплуатацией, обслуживанием и содержанием объекта, которые распределяются между всеми совладельцами ТОЦ пропорционально площади Объекта к общей площади ТОЦ согласно ежемесячного расчета. Эксплуатационные расходы включают в себя: расходы по общей охране ТОЦ, уборке мест общего пользования и территории, вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию систем вентиляции, систем противопожарной сигнализации и пожаротушения, обслуживанию стоянки ТОЦ, и другие необходимые эксплуатационные расходы, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон. Оплата указанных в данном пункте расходов производится Стороной 2 двумя частям:

1 часть оплачивается предоплатой, не позднее 20-го числа месяца, предшествующего оплачиваемом месяцу**, в размере эквивалентном 4 (четырем) долларам США за один квадратный метр Объекта в месяц,** выплачиваемое в гривнах по курсу НБУ на день оплаты;

2 часть - остаток после выполнения расчета оплачивается не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления Стороне 2 счетов. В случае, если после расчета окажется, что размер выплаченной 1 части компенсации больше, чем фактические расходы за уплачиваемый месяц, разница зачисляется на следующий период. Размер 1 части оплаты эксплуатационных расходов может быть изменен Стороной 1 в одностороннем порядке в случае изменения фактических эксплуатационных расходов ТОЦ с соответствующим уведомлением Стороны 2 не позднее чем за 1 месяц до изменений.

Сторона 2 до даты передачи Объекта по Акту № 1 уплачивает Стороне 1 на основании счета Авансовый платеж, за оплату эксплуатационных услуг в размере эквивалентном 10 (десяти) долларов США за один квадратный метр, который платится в гривнах по курсу НБУ на день оплаты, в том числе НДС 20%. Авансовый платеж может быть использован Стороной 1 на погашение задолженности Стороны 2 за оплату эксплуатационных услуг. В случае уменьшения размера авансового платежа в счет погашения финансовых обязательств Стороны 2 перед Стороной 1, Сторона 2 обязана в течение 3 (трех) банковских дней доплатить разницу, согласно счета, выставленного Стороной 1. В случае неуплаты Стороной 2 данного счета в срок, Сторона 2 соглашается, что Сторона 1 может прекратить разрешение Стороне 2 использовать Объект согласно целевого назначения указанного в Приложении № 2-1 до момента полного погашения Стороной 2 задолженности. Кроме вышеприведенного размер авансового платежа подлежит обязательному перечислению Стороной 1 раз в год.

В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор).

**По окончании срока действия договора аренды между Стороной 2 и третьим лицом обязательства по данному пункту возлагаются на Сторону 2.**

**4.3. Сторона 2 до даты передачи Объекта по Акту № 1 уплачивает Стороне 1 на основании счета Гарантийный (авансовый) платеж, равный к уплате \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гривен \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.) За 1 м2, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Гарантийный (авансовый) платеж рассчитывается Стороной 1 по средней стоимости двойной арендной ставки для аналогичных Объектов на данном этаже ТОЦ. Данный Гарантийный (авансовый) платеж может быть использован Стороной 1 на погашение задолженности Стороны 2 согласно п.4.9. настоящего Договора. В случае уменьшения размера Гарантийного (авансового) платежа в счет погашения финансовых обязательств Стороны 2 перед Стороной 1, увеличение средней стоимости арендной ставки для аналогичных Объектов на данном этаже ТОЦ, Сторона 2 обязана в течение 3 (трех) банковских дней доплатить разницу, согласно счета, выставленного Стороной 1. В случае неуплаты Стороной 2 данного счета в срок, Сторона 2 соглашается, что Сторона 1 может прекратить разрешение Стороне 2 использовать Объект согласно целевого назначения указанного в Приложении № 2-1 до момента полного погашения Стороной 2 задолженности. Кроме вышеприведенного размер гарантийного (авансового) платежа подлежит обязательному перечислению Стороной 1 раз в год.**

**4.4. Телекоммуникационные услуги. Услуги связи не входят в предмет настоящего Договора. Для получения услуг телефонной связи Сторона 2 должна заключить соответствующее соглашение с телекоммуникационной компанией из числа фирм, которые будут предоставлять услуги по телекоммуникациям ТОЦ по договору с Стороной 1.**

**4.5. Сторона 2 ежемесячно предоплатой платит, согласно выставленному счету, Стороне 1 рекламные платежи в размере, не превышающем 2 (двух) долларов США за один квадратный метр Объекта в месяц, выплачиваемое в гривнах по курсу НБУ на день оплаты, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон** (за рекламу ТОЦ, размещенную Стороной 1 в интересах собственников и арендаторов помещений в ТОЦ); В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункта переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

4.6. В случае заключения Стороной 2 прямых договоров с третьими лицами (по вывозу мусора, охране, уборке Объекта и проч.), Сторона 2 несет полную ответственность за соблюдение такими третьими лицами Правил и Положений ТОЦ, а также несет ответственность за ущерб нанесенный Стороне 1 этими третьими лицами.

**4.7. Размер платежей по Договору может увеличиваться по инициативе Стороны 1 в случае увеличения налогов, сборов, других обязательных платежей, цен и тарифов, влияющих на их размер.**

4.8. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает услуги своего банка и отвечает за действия своего банка.

4.9. Если в любой момент сумма платежей и других сумм средств, полученных от Стороны 2 по Договору будет недостаточной для погашения всех финансовых обязательств Стороны 2 перед Стороной 1, независимо от назначения платежа, указанного в платежных документах Стороны 2 при пересчете любой -либо платежей, такие суммы начисляются и используются для выполнения обязательств Стороны 2 в следующем порядке:

- Возмещение любых убытков, понесенных Стороной 1 по вине Стороны 2 в ходе выполнения

настоящего Договора;

- Компенсация любых повреждений ТОЦ, причиненных по вине Стороны 2;

- Любые виды неустойки, если они предусмотрены Договором или законодательством;

**- Суммы обязательств по рекламным расходам Стороны 2;**

**-**

**- Оплата отдельных услуг по Дополнительным соглашениям к настоящему Договору.**

*Сторона 2 не может возражать против такого порядка погашения задолженности Стороны 2 перед Стороной 1, которая возникает в течение срока действия настоящего Договора. В случае возникновения у Стороны 2 вопросов по поводу порядка погашения задолженности Стороны 2 Сторона 1 обязана детально разъяснить Стороне 2, каким образом осуществлялось такое погашение в учете Стороны 1.*

5. ОХРАНА И БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТА

5.1. Сторона 1 обеспечивает круглосуточную охрану Объекта и внешнего периметра здания ТОЦ, которая может включать установку и функционирование охранной сигнализации и видеонаблюдения внешнего периметра, единой охранной сигнализации для помещений ТОЦ, использования услуг предприятий, предоставляющих услуги по охране.

**5.2. Обязанность Стороны 1 обеспечить охрану Объекта не включает обеспечение сохранности имущества и товаров, находящихся в помещении Объекта. Сторона 1 не несет ответственности за возможное случайное или умышленное исчезновения или повреждения имущества и товаров, находящихся в Объекте. Такая ответственность должна быть обеспечена Стороной 2 в договорах на охрану объекта, страховых договорах или других подобных договорах и не может так или иначе быть возложена на Сторону 1.**

5.3. В течение рабочих часов Сторона 1 обеспечивает соблюдения общего порядка и реагирования служб охраны ТОЦ на случаи возможных нарушений в помещении Объекта или на общих площадях ТОЦ.

5.4. Сторона 2 принимает все необходимые и разумные меры для обеспечения безопасности помещения Объекта, лиц и имущества, находящихся в нем в любое время. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

**5.5. Сторона 2 несет полную ответственность за соблюдение требований Стороны 1 или действующего законодательства относительно обеспечения безопасности в Объекте. Сторона 2 несет ответственность перед любыми третьими лицами и самим Стороной 1, пострадавших вследствие несоблюдения Стороной 2 таких требований.**

5.6. Сторона 2 несет ответственность за сохранность **Объекта и имущества, принадлежащего Стороне 1 и расположено в Объекте**. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор);

5.7. Сторона 2 имеет право заключить прямые договора с охранной службой (которая имеет лицензию на осуществление охранной деятельности) на охрану Объекта - в том числе и в нерабочие времена ТОЦ - по согласованию со Стороной 1 из числа фирм, которые будут осуществлять охрану ТОЦ по договору с Стороной 1. Наличие у охраны специальной формы, оружия, а также установление любого охранно-сигнализационного оборудования разрешается исключительно с письменного согласия Стороны 1.

6. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

6.1. Сторона 1 обеспечивает в день передачи Объекта соответствие здания ТОЦ требованиям, содержащимся в нормах и правилах пожарной безопасности для данного типа зданий, утвержденную и согласованную с соответствующими государственными органами.

6.2. Сторона 1 обеспечивает установку и функционирование в местах общего пользования ТОЦ централизованных систем пожарной сигнализации, систем автоматического пожаротушения, пожарного водопровода.

6.3. Обязанность соблюдения всех других требований относительно обеспечения пожарной безопасности Объекта, устанавливаемые Правилами пожарной безопасности в Украине, другими нормами законодательства или актами ненормативного характера возлагается на Сторону 2.

**6.4. Сторона 2 обязана согласовать до Даты начала с соответствующими государственными органами соответствии помещения Объекта требованиям в отношении обеспечения пожарной безопасности.**

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Стороны Договора обязуются не разглашать третьим лицам (за исключением юридического или физического лица, на основании отдельного договора с Стороной 1 способствует осуществлению согласования Договора) информацию о факте заключения настоящего Договора и его условия, а также принимать все необходимые меры для исключения возможности доступа к данной информации третьим лицам, кроме случаев, когда информация предоставляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Украины, в случае предоставления такой информации Стороной 2, она должна информировать об этом Сторону 1.

В случае несоблюдения условий настоящего пункта виновная сторона должна возместить потерпевшей Стороне ущерб и убытки таким разглашением. Также за разглашение конфиденциальной информации Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Украины. Положения настоящего пункта сохраняют силу для Сторон еще в течение 3 (трех) лет со дня окончания срока действия настоящего Дого

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение (не надлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную нормами действующего законодательства и настоящим Договором.

**8.2. Сторона 2 несет ответственность и обязана возместить все реальные убытки, причиненные Стороне 1 в результате невыполнения или не надлежащего исполнения Стороной 2 условий настоящего Договора.**

**8.3. Кроме ответственности по п. 8.2. настоящего Договора - Сторона 2 в случае нарушения ею порядка проведения отделочных работ, предусмотренных данным договором (проведение их без согласования, не в полном соответствии с согласованной документации, нарушение сроков согласования и проведения работ) обязана уплатить Стороне 1 штрафную неустойку в форме штрафа, в 5% (пяти процентов) от суммы Гарантийного платежа за каждый случай такого нарушения, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон.**

**8.4. В случае несвоевременной или не в полном объеме оплаты компенсации коммунальных, эксплуатационных и других платежей предусмотренных настоящим Договором, Сторона 2 уплачивает Стороне 1 штрафную неустойку в форме пени в размере двойной учетной ставки Национального Банка Украины от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.**

**8.5. Кроме указанного выше в п.8.4. настоящего Договора, к Стороне 2 применяется дополнительная ответственность за просрочку исполнения денежных обязательств:**

**8.5.1. если период просрочки превышает 30 (тридцать) календарных дней, то Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 штрафную неустойку в форме штрафа в размере 20% от просроченной суммы денежного обязательства;**

**8.5.2. если период просрочки превышает 60 (шестьдесят) календарных дней, то помимо штрафа, предусмотренного в п. 8.5.1. выше, Сторона 2 дополнительно обязана уплатить Стороне 1 штрафную неустойку в форме штрафа в размере 20% от просроченной суммы денежного обязательства.**

**8.5.3 В случае просрочки исполнения денежных обязательств в последующем периоде Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 штраф, предусмотренный в п. 8.5.1 и п 8.5.2 и дополнительно штрафную неустойку в форме штрафа в размере 20% от просроченной суммы денежного обязательства за каждый месяц такой просрочки;**

**8.6. В случае использования Стороной 2 Объекта для осуществления других видов деятельности, чем определенные Сторонами в Приложении № 2-1 к настоящему Договору, Сторона 2 уплачивает штрафную неустойку в форме штрафа Стороне 1 в размере 50% (пятьдесят процентов) от суммы Гарантийного платежа, за каждый случай такого нарушения, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон.**

**8.7. В случае передачи Объекта (его части) в пользование третьим лицам с нарушением требований п. 2.4.18. настоящего Договора, Сторона 2 уплачивает Стороне 1 штрафную неустойку в форме штрафа в размере 50% (пятьдесят процентов) от суммы Гарантийного платежа, за каждый случай такого нарушения, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон.**

8.8. Если Сторона 2 не начинает своевременно деятельность, определенную Сторонами в Приложении № 2-1 на Дату Начала, или на другую предусмотренную дополнительным соглашением Сторон Дату, Сторона 2 уплачивает Стороне 1 штраф в размере 2,5% (двух с половиной процентов) от суммы Гарантийного платежа, за каждый день нарушения, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу (арендатору), согласно Договору аренды, **обязательства несет Сторона 2.?**

8.9. В случае непредоставления надлежащим образом заверенных копий документов, указанных в п. 10.3., Или п.10.4. Сторона 2 уплачивает штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы Гарантийного платежа за каждый случай такого нарушения, а также, в случае не предоставления, после каждого письменного запроса Стороной 1, если иное не будет установлено дополнительным соглашением Сторон.

8.10. Споры, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров, а в случае не достижения согласия в соответствии с действующим законодательством.

*8.11. Если нормативные акты, регулирующие взаимоотношения между Сторонами, претерпевают существенные изменения по сравнению с действующими на момент заключения настоящего Договора, Стороны обязуются заключить новый договор для выполнения условий настоящего Договора.*

8.12. Сторона 1 не несет никакой ответственности за действия инвесторов, владельцев и арендаторов Объектов по отношению друг к другу.

8.13. Если Сторона 2 самостоятельно или от своего имени заказывает или размещает рекламу исключительно собственных товаров и услуг в СМИ или в ТОЦ, то в этом случае ответственность за содержание рекламы и оплату связанных с ее размещением налогов и сборов несет Сторона 2.

**8.14. В случае передачи Стороной 2 Объекта или его части в пользование третьим лицам (в том числе по договору аренды и т.д.), Сторона 2 в течение всего срока пользования (аренды) третьими лицами несет полную ответственность, предусмотренную настоящим Договором, в таком объеме, как при пользовании Стороной 2 всем Объектом без передачи таких прав третьим лицам. В течение всего срока пользования на условиях действия договора аренды и т.д., Сторона 2 несет полную ответственность перед Стороной 1, другими собственниками, арендаторами ТОЦ и другими лицами за действия, совершенные третьими лицами-арендаторами и т.д., в Объекте или ТОЦ как за свои собственные .**

**8.15. В случае не уплаты Стороной 2 Гарантийного (авансового) платежа в размере и срок указанный в п.4.3, или не уплаты разницы в случае уменьшения размера Гарантийного (авансового) платежа, Сторона 2 уплачивает Стороне 1 штрафную неустойку в форме пени в размере двойной учетной ставки Национального Банка Украины от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.**

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ИСКЛЮЧАЮЩИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

9.2. Под такими обстоятельствами в настоящем Договоре следует понимать любые обстоятельства, возникшие помимо воли или вопреки желанию Сторон, и которые невозможно предусмотреть или избежать, включая: принятые решения органами государственной власти и местного самоуправления, военные действия, общественные беспорядки, природные катаклизмы, эпидемии , пожара, наводнения, подтвержденные документально - соответствующими компетентными органами.

9.3. Сторона, которая не имеет возможности надлежащим образом выполнять свои обязательства по настоящему Договору обязана незамедлительно в срок 3 (три) рабочих дня уведомить другую Сторону, а в случае невозможности - немедленно, после того как это станет возможным сообщить другой Стороне о существующих для этого препятствия (обстоятельства, исключающие его ответственность).

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ

*10.1. Деятельность ТОЦ в целом и положения данного Договора подчиняются условиям, периодически устанавливаемым и изменяемым в Правилах и Положениях ТОЦ.*

**10.2. Правилами и Положениями ТОЦ могут регулироваться, среди прочего, порядок эксплуатации ТОЦ, использования Объекта, общих площадей и других объектов и территорий, прилегающих к ТОЦ или неотъемлемо связанных с ним; рабочие часы ТОЦ; порядок доступа к ТОЦ , доступа к Объекту, порядок поставки.**

10.3. Одновременно с подписанием настоящего Договора, Сторона 2 обязана предоставить Стороне 1 надлежащим образом заверенные копии следующих документов: свидетельства о государственной регистрации Стороны 2, свидетельства, подтверждающего регистрацию Стороны 2 в налоговых органах, свидетельство налогоплательщика, документов о присвоении индивидуальных налоговых номеров и кодов, лицензий Стороны 2, если его коммерческая деятельность на Объекте согласно требованиям действующего законодательства предусматривает их наличие.

10.4. При осуществлении коммерческой деятельности в Объекте третьим лицом, на основании договора со Стороной 2 (аренды и т.п.), Сторона 2 обязана не позднее дня заключения договора аренды и т.д., с третьим лицом предоставить надлежащим образом заверенные копии документов такого третьего лица указанные в п. 10.3. настоящего Договора, а также копию договора аренды между Стороной 2 и ее арендатором.

10.5. Сторона 2 обязана также обеспечить наличие и действительность указанных в п. 10.3., П.10.4. документов в течение всего срока действия настоящего Договора, а в случае внесения изменений в указанные документы, предоставить новые документы, или надлежащим образом заверенные изменения в срок, не более 10 (десяти) календарных дней с момента вступления в силу или регистрации таких документов / изменений.

10.6. Сторона 2 обязана неизменно придерживаться Правил и Положений ТОЦ **и других пунктов настоящего Договора, включая все внесенные изменения и исправления.**

10.7. Сторона 2 обязуется удалять отходы и мусор, которые возникают в Объекте, в места, в порядке и в сроки, указанные в Правилах и Положениях ТОЦ, или которые указываются периодически Стороной 1 Стороне 2. В случае если Объект передается Стороной 2 третьему лицу, согласно Договору аренды, обязательства несущим Сторона 2 по этому пункту переводятся на такую ​​третье лицо (арендатора), в соответствии с Договором взаимоотношений сторон между арендатором и Стороной 1, по которому ответственность несет такая третье лицо (арендатор).

10.8. Сторона 1 осуществляет уборку общих площадей ТОЦ, общественных туалетов, лестничных клеток, лифтов, эскалаторов, общих технических помещений, вывоз мусора и снега в соответствии с условиями настоящего Договора.

*10.9. Сторона 2 признает, что Сторона 1 не несет ответственности перед Стороной 2 в случае централизованного сбоя в работе электросети, системы водоснабжения или сбоя других систем обеспечения по причинам, не зависящим от Стороны 1.*

Сторона 2 также признает, что обязательства Стороны 1 по обеспечению ТОЦ коммунальными услугами зависят от: а) требований соответствующих законодательных актов, б) закрытия (реорганизации или проч.) Коммунальных служб местной властью и перерывов в их работе с целью обслуживания или ремонта; в) закрытие коммунальных служб и перерывов в их работе, вызванных забастовками, трудовыми спорами, пожарами или другими обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе гражданскими беспорядками или другими событиями, которые находятся за пределами разумного контроля со стороны Стороны 1.

Сторона 1 не несет ответственности за любые убытки, причиненные такими отключениями, перерывами подобное.

10.10 В случае отчуждения Объекта (продажа, дарение или проч.) Сторона 2 обязуется:

- Информировать Сторону 1 о намерениях осуществить такую ​​сделку до факта его совершения;

- Информировать приобретателя права собственности на Объект о необходимости подписания со Стороной 1 Договора взаимоотношений сторон в соответствии с условиями и пунктами настоящего Договора.

*10.11 В случае отчуждения Объекта (продажа, дарение или проч.) Стороной 2, Сторона 1 может вернуть Стороне 2 Гарантийный (авансовый) платеж предусмотренный п. 4.3 настоящего Договора только в случае отсутствия задолженности перед Стороной 1 и после подписания Договора взаимоотношений сторон между стороной 1 и приобретателем права собственности на Объект. Возвращение Гарантийного (авансового) платежа Стороне 2 возможно после уплаты приобретателем права собственности Гарантийного (авансового) платежа в соответствии с выставленным счетом Стороной 1 на условиях предусмотренных Договором взаимоотношений сторон.*

11. Заключительные положения

11.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Украины.

11.2. В случае изменения реквизитов Сторон:

- **Сторона 2 обязана в течение 10-ти (десяти)** календарных дней с момента таких изменений, письменно уведомить об этом Сторону 1.

**- Сторона 1 обязана в течение 20-ти (двадцати)** календарных дней с момента таких изменений, письменно уведомить об этом Сторону 2.

11.3. После заключения настоящего Договора все предыдущие переговоры, переписка, протоколы и т.п., которые касаются предмета настоящего Договора, теряют силу.

11.4. Все дополнения, изменения, Дополнения к данному Договору действительны, если они оформлены в письменном виде и надлежащим образом подписаны Сторонами или их полномочными представителями и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

*11.5. Если любое условие, пункт или положение настоящего Договора или право их применения к любому лицу или любых обстоятельствах в любой степени становятся недействительными или такими, которые не могут быть реализованы, это никак не сказывается на других условиях, пунктах и ​​положениях настоящего Договора или на праве их применения к любому лицу или любых обстоятельствах, кроме тех, которые были признаны недействительными или такими, что их не может быть выполнено, а каждая условие, пункт и положения настоящего Договора сохранять силу и возможность быть выполненными в максимально разрешенных законодательством Украины пределах. Если любое положение или пункт признаны недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению, Стороны соглашаются добросовестно вести переговоры по замене такого положения или пункта на взаимоприемлемое для сторон положение, которое можно выполнить, и в соответствующей форме включить такое положение в настоящий Договор .*

11.6. Все исправления в тексте Договора имеют силу, только в случае, если они надлежащим образом заверены обеими Сторонами, в каждом конкретном случае, с указанием даты такого исправления.

11.7. Сторона 1 является плательщиком налога на прибыль на общих основаниях в соответствии с действующим законодательством Украины.

11.8. Настоящий Договор заключен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному каждой Стороне.

11.9. Настоящий Договор вступает в силу:

**- В части касающейся оплаты Стороной 2 платежа для проведения рекламных мероприятий по открытию ТОЦ Стороне 1 указанного в п.2.4.6 и уплаты гарантийного (авансового) платежа в соответствии с п.4.3, с момента подписания настоящего Договора;**

;

**- В части остальных пунктов и условий настоящего Договора и всех Приложений, Положений, Правил к настоящему Договору со дня получения Стороной 2 свидетельства на право собственности на Объект. Этот договор действует на все время владения Стороной 2 Объектом.**

11.10 Договор с приложениями, которые являются его неотъемлемой частью, составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр находится у "Стороны 1", второй - в "Стороны 2".

Приложения:

Приложение № 1-1;

Приложение № 2-1;

Приложение № 3-1;

Приложение № 4-1;

Приложение № 5-1;