

**UNIT. CITY LEASE (SUBLEASE) RULES**

Approved by the Decree of  
UNIT HOLDINGS LLC,  
№01/08-19 from August 1, 2019  
As amended by 19 June 2025

**1. SUBJECT OF THE AGREEMENT**

- 1.1. These Lease (Sublease) Rules in the UNIT.City Innovation Park (hereinafter referred to as the "**Rules**") is an agreement of accession which governs the Premises lease (sublease) relationships in the UNIT.City, and is also a part of the UNIT.City Rules.
- 1.2. These Rules are valid for the duration of the Lease (Sublease) Agreement (hereinafter referred to as the "**Agreement**").
- 1.3. The substantive law of Ukraine shall apply to legal relations arising from the Agreement and these Rules and to the interpretation of the Agreement and these Rules.
- 1.4. These Rules are made in English and Ukrainian texts. The Ukrainian text prevails in case of disagreement with the English text.
- 1.5. In case of discrepancies between these Rules, the UNIT.City Rules and the terms and conditions of the Agreement, the terms and conditions of the Agreement shall prevail.

**2. TERMS AND DEFINITIONS**

- 2.1. **Workplace** means ordinary office work place which is located in the Premises.
- 2.2. **Premises** mean premises, which is the subject to the sublease under the Agreement, as well as the equipment available therein, as specified in the Premises Acceptance and Transfer Certificate.
- 2.3. **Building** means non-residential premises, located in the UNIT.City, which include the Premises, Common Areas as well as other premises which are not a subject matter of the Agreement.
- 2.4. **Common Areas** mean all areas and premises of the Building intended for the joint use by all tenants (subtenants). Common Areas include: entrance to the Building, foyer, common passages, entrance halls, staircase landings, elevators and other places which, according to their intended use, belong to the common areas.
- 2.5. **Employee or Employees** means persons confirmed by the Administrator of the Subtenant in TINU (within the meaning of clause 1.14 of the UNIT.City Rules) as employees of the Subtenant (by sending an invitation to such person via TINU) regardless of the type of legal relationships that actually exist between the Subtenant and such person. The Tenant is not obliged to check the fact of presence/absence of labor, economic or any other relations between such person and the Subtenant.
- 2.6. **ATC** means the Premises Acceptance and Transfer Certificate which shall be signed at the moment of actual sublease of the Premises to the Subtenant.

**ПРАВИЛА ОРЕНДИ (СУБОРЕНДИ) В ІННОВАЦІЙНОМУ ПАРКУ UNIT. CITY**

Затверджено Наказом  
ТОВ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"  
№01/08-19 від 01.08.2019  
Зі змінами від 19 червня 2025 року

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

- 1.1. Зазначені Правила оренди (суборенди) в інноваційному парку UNIT.City (далі за текстом – "**Правила**") є договором приєднання, що регулюють відносини оренди (суборенди) Приміщень на території UNIT.City, а також є складовою Правил UNIT.City.
- 1.2. Зазначені Правила діють протягом дії Договору оренди (суборенди) – (далі за текстом – "**Договір**").
- 1.3. До правовідносин, що випливають із Договору та цих Правил, та до тлумачення Договору та цих Правил застосовується матеріальне право України.
- 1.4. Ці Правила складені українською та англійською мовами. Текст українською мовою має перевагу у випадку виникнення суперечностей між текстами.
- 1.5. У разі суперечностей між цими Правилами, Правилами UNIT.City і умовами Договору, перевагу мають умови Договору.

**2. ТЕРМІНИ І ВИЗНАЧЕННЯ**

- 2.1. "**Робоче місце**" – звичайні офісні робочі місця, які розміщуються в Приміщенні.
- 2.2. "**Приміщення**" – приміщення, яке є об'єктом суборенди за Договором, а також наявне в ньому обладнання, що зазначається в акті приймання-передачі Приміщення.
- 2.3. "**Будівля**" – нежитлова будівля (будівлі), розміщена на території UNIT.City, до якої входять Приміщення, Місця загального користування, а також інші приміщення, які не є об'єктами Договору.
- 2.4. "**Місця загального користування**" – всі площі і приміщення Будівлі, призначені для їх використання всіма орендарями (суборендарями) спільно. До місць загального користування входять: вхід до Будівлі, лобі, холи, спільні коридори, під'їзди, площадки сходів, ліфти та інші місця, що за своїм цільовим призначенням належать до місць загального користування.
- 2.5. "**Співробітник**" або "**Співробітники**" – особи, які підтверджені Адміністратором Суборендаря в TINU (в розумінні пункту 1.14 Правил UNIT.City), як співробітники Суборендаря (шляхом направлення такої особі запрошення в TINU), незалежно від виду правовідносин, які реально існують між Суборендарем та такою особою. Орендар не зобов'язаний перевіряти факт наявності/відсутності трудових, господарських або будь-яких інших відносин між такою особою та Суборендарем
- 2.6. "**АПП**" – акт приймання-передачі Приміщення, який укладається Сторонами в момент фактичної передачі Приміщення в суборенду Суборендарю.

- 2.7. **ATC (return)** means the Premises Acceptance and Transfer (return) Certificate which shall be signed by the Parties at the moment of return of the Premises from the sublease by the Subtenant.
- 2.8. **USD/UAH Rate** means the official USD to UAH rate established by the National Bank of Ukraine on a working day preceding the billing or demand date.
- 2.9. **Sublease Payment** means a fee paid by the Subtenant for the benefit of the Tenant for the direct use (sublease) of the Premises.
- 2.10. **Sublease Rate** means the amount of the Sublease Payment for the use of 1 (one) square meter of the Premises during 1 (one) calendar month.
- 2.11. **Guarantee Payment** means the amount of funds transferred by the Subtenant to the Tenant and used by the latter to ensure the fulfillment by the Subtenant of its obligations under the Agreement and these Rules.
- 2.12. **UNIT.City Rules** means the UNIT.City rules establishing the procedure for staying of persons within the territory of the Building, Premises and Common Areas included in the Building, other buildings and UNIT.City territory, as well as the procedure for using the aforementioned objects.
- 2.13. **TINU** is a digital assistant that (i) provides:  
 a) access to information on UNIT.City services, infrastructure and ecosystem;  
 b) access to additional services and loyalty programs of UNIT.City;  
 c) interaction of the user and service providers throughout the territory of UNIT.City with the help of information and telecommunication systems of the Tenant and/or of service providers; and  
 (ii) is the official channel of communication between the Tenant and the Subtenant.
- 2.14. **UNIT.City** means an innovative park, which is a set of immovable and movable facilities located on its territory together with technical facilities and services, located at 3 Dorohozhytska Street, Shevchenkivskyi district, Kyiv, 04112, Ukraine; and 8 Gareth Jones Street, Shevchenkivskyi district, Kyiv, 04119, Ukraine.
- 2.15. **Services Provision Act** means monthly bilateral Acts of Transfer and Acceptance of the Provided Services, which confirm proper provision of the Premises sublease services under the Agreement.
- 2.7. **"АПП (повернення)"** – акт приймання-передачі (повернення) Приміщення, який укладається Сторонами в момент фактичного повернення Приміщення з суборенди Суборендарем.
- 2.8. **"Курс гривні до долара США"** – офіційний курс гривні до долара США, встановлений Національним банком України у робочий день, що передує дню виставлення рахунку або вимоги.
- 2.9. **"Суборендна плата"** – плата, що справляється Суборендарем на користь Орендаря, за безпосереднє користування (суборенду) Приміщенням.
- 2.10. **"Суборендна ставка"** – розмір суборендної плати за користування 1 (одним) квадратним метром Приміщенням протягом 1 (одного) календарного місяця.
- 2.11. **"Гарантійний платіж"** – сума грошових коштів, що перераховується Суборендарем Орендарю і використовується останнім для забезпечення виконання Суборендарем своїх зобов'язань за Договором та цими Правилами.
- 2.12. **"Правила UNIT.City"** – правила UNIT.City, що визначають порядок перебування осіб на території Будівлі, приміщень та Місць загального користування, що входять до Будівлі, інших будівель, території UNIT.City, а також порядок користування зазначеними об'єктами.
- 2.13. **"TINU"** – цифровий асистент, який (і) забезпечує:  
 а) доступ до інформації щодо сервісів, інфраструктури та екосистеми UNIT.City;  
 б) доступ до додаткових сервісів та програм лояльності UNIT.City;  
 в) взаємодію користувача та надавачів послуг на території UNIT.City за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем Орендаря та/або надавачів послуг; а також  
 (ii) є офіційним каналом комунікації між Орендарем, надавачами послуг та Суборендарем.
- 2.14. **"UNIT.City"** – інноваційний парк, який представляє собою сукупність нерухомих та рухомих об'єктів, розміщених на його території, а також технічних засобів та сервісів, розташований за адресами: 04112, м. Київ, Шевченківський район, вул. Дорогожицька, буд. 3, Україна, 04119; та м. Київ, Шевченківський район, вул. Гарета Джонса, буд. 8.
- 2.15. **"Акт надання послуг"** - щомісячні двосторонні Акти прийому-передачі наданих послуг, якими підтверджується належне надання послуг з суборенди Приміщення за Договором.

### 3. TERMS OF USE OF THE PREMISES

- 3.1. The Subtenant shall:
- 3.1.1. Care with respect to the Premises, Building, technical and engineering tools and systems that are installed both in the Premises and outside them – in the Common Areas or other places of the Building.
- 3.1.2. Not transfer the Premises to rent, hire, lease (sublease, sub-sublease) to any third parties without the written consent of the Tenant and without complying with any other requirements of the Agreement.

### 3. УМОВИ КОРИСТУВАННЯ ПРИМІЩЕННЯМ

- 3.1. Суборендар зобов'язується:
- 3.1.1. Дбайливо ставитися до Приміщення, Будівлі, технічних та інженерних засобів та систем, які встановлені, як в Приміщенні, так і поза його межами в Місцях загального користування або в інших місцях Будівлі.
- 3.1.2. Не передавати Приміщення у оренду, найм, лізинг (суборенду, субсуборенду, піднайм) будь-яким третім особам без письмової згоди Орендаря та без дотримання будь-яких інших вимог, передбачених Договором.

- |   |   |
|---|---|
| <p>3.1.3. To provide the cleaning staff with the access to the Premises at a pre-agreed convenient time to provide daily cleaning services and to keep the Premises in the condition, that complies with the Agreement and its annexes, sanitary regulations and other requirements of the current regulations of Ukraine.</p> <p>3.1.4. Keep the Premises in the condition not worse than as of the date of transfer under the ATC, subject to normal wear and tear.</p> <p>3.1.5. Observe and ensure the observance by its Employees, visitors and counterparties UNIT.City Rules.</p> <p>3.1.6. Prevent the storage and use of the substances and items on the work place, which are prohibited by law or restricted in circulation (poisonous, explosive, psychotropic, bacterial, radioactive, narcotic substances and objects, weapon, etc.).</p> <p>3.1.7. Prevent the storage and use of the items on the work place, which require the special storage conditions and endanger the property and people (chemicals, poisonous and caustic substances, acids and alkali, mercury, mineral fertilizers, etc.).</p> <p>3.1.8. Not place in the Premises any property, that exceeds the floor load limits established by technical regulations.</p> <p>3.1.9. Be fully liable to the Tenant for its Employees, visitors and counterparties in the Premises and/or Building.</p> <p>3.1.10. Use the electricity only for ordinary illumination, powering the computers and office equipment.</p> <p>3.1.11. Not to carry out any repair or improvement work in the Premises without the Tenant's prior approval.</p> <p>3.1.12. Within 24 (twenty-four) hours after the expiry of the sublease term specified in the Agreement, the Subtenant shall remove all its property from the UNIT.City Premises.</p> <p>3.2. The Tenant shall:</p> <p>3.2.1. Not take any actions that would prevent the Subtenant from using the Premises or would cause damage to the economic activities of the Subtenant, except as specified in the Agreement and these Rules.</p> <p>3.2.2. Monitor the state of engineering networks and communications of the Building, which provide the operation of the Building, perform overhaul, repair and maintenance.</p> <p>3.2.3. Ensure the installation and operation in the Premises of the centralized fire alarm systems, automatic fire fighting systems, smoke removal</p> | <p>3.1.3. Забезпечити доступ до Приміщення персоналу клінінгу у завчасно погоджений зручний час для надання послуг щоденного прибирання та утримувати Приміщення у стані, що відповідає вимогам Договору та додатків до нього, санітарним нормам, а також іншим вимогам чинних в Україні нормативних актів.</p> <p>3.1.4. Утримувати Приміщення в стані, не гіршому, ніж стан, в якому воно було передане за АПП з урахуванням нормального природного зносу.</p> <p>3.1.5. Дотримуватися та забезпечувати дотримання своїми Співробітниками, відвідувачами та контрагентами Правил UNIT.City.</p> <p>3.1.6. Не допускати зберігання та використання на робочому місці речовин та предметів, які заборонені законодавством до обігу чи обмежені в обігу (отруйних, вибухонебезпечних, психотропних, бактеріальних, радіоактивних, наркотичних речовин та предметів, зброї тощо).</p> <p>3.1.7. Не допускати зберігання та використання на робочому місці предметів, що вимагають особливих умов зберігання і становлять безпосередню небезпеку для майна та людей (хімікати, отруйні і їдкі речовини, кислоти і луги, ртуть, мінеральні добрива тощо).</p> <p>3.1.8. Не розміщувати в Приміщенні майно, що своєю масою здійснює навантаження на підлогу більшу, ніж передбачено технічними нормами.</p> <p>3.1.9. Нести перед Орендарем повну відповідальність за своїх Співробітників, відвідувачів і контрагентів на території Приміщення та/або Будівлі.</p> <p>3.1.10. Використовувати електроенергію виключно для звичайного освітлення, живлення комп'ютерів і побутової техніки.</p> <p>3.1.11. Не здійснювати жодні ремонтні або поліпшувальні роботи Приміщення без погодження з Орендарем.</p> <p>3.1.12. Протягом 24 (двадцяти чотирьох) годин після закінчення зазначеного в Договорі терміну/строку оренди забрати все своє майно з Приміщень UNIT.City.</p> <p>3.2. Орендар зобов'язується:</p> <p>3.2.1. Не вчиняти дій, які б перешкождали Суборендарю користуватися Приміщенням або завдавали б шкоди господарській діяльності Суборендаря, окрім випадків, передбачених Договором та цими Правилами.</p> <p>3.2.2. Стежити за станом інженерних мереж та комунікацій Будівлі, що забезпечують роботу Будівлі, здійснювати їх капітальний і відновлювальний ремонт та технічне обслуговування.</p> <p>3.2.3. Забезпечити встановлення та функціонування в Приміщенні централізованих систем пожежної сигналізації, систем автоматичного</p> |
|---|---|

- systems, fire piping, ventilation and air conditioning systems.
- 3.2.4. Ensure the proper state of the Common Areas of the Building.
- 3.2.5. Ensure the Security of the Building and adjacent area. The Tenant is not obliged to ensure the preservation of the property, goods and equipment located in the Subtenant's Premises and on the work place. The Tenant is not liable for any accidental or intended loss, damage or destruction of the property and goods located in the Premises, excluding the cases when such accidental or intended loss, damage or destruction of the property and goods located in the Premises are caused by the actions of the Tenant.
- 3.3. In addition to the rights specified in the Agreement and these Rules, the Tenant is entitled to:
- 3.3.1. Demand from the Subtenant the proper fulfillment of the obligations accepted under the Agreement and these Rules.
- 3.3.2. Request from the Subtenant the information and documents relating to the fulfillment of the terms of the Agreement and these Rules.
- 3.3.3. Transfer part of the Tenant's rights and obligations to a third party in accordance with the agreements concluded by the Tenant with such third parties.
- 3.3.4. Within 24 (twenty-four) hours after expiration of the term for vacation of the Premises of UNIT.City from the Tenant's property specified in clause 3.1.12. of this Rules, to transfer for storage any property leaved by the Subtenant in the Premises, within the Premises or Common Areas after expiration of the sublease term under the Agreement or after its termination (cancellation). Such transfer for keeping and the very keeping can be entrusted to the third parties and, in any case, will be carried out at the expense of the Subtenant and without any obligations on the part of the Tenant as to the ensuring safety to such property or any other obligations. The Subtenant agrees that the aforementioned actions of the Tenant, provided for by this paragraph, shall not constitute the violation of the Subtenant's rights, including the property ones.
- 3.3.5. Within 24 (twenty-four) hours after expiration of the term for vacation of the Premises of UNIT.City from the Subtenant's property specified in clause 3.1.12., to dispose of any property of such Subtenant left in UNIT.City, without compensation of its value to the Tenant
- пожежогасіння, систем усунення диму, пожежного водопроводу, систем вентиляції та кондиціонування.
- 3.2.4. Забезпечити належний стан Місць загального користування Будівлі.
- 3.2.5. Забезпечити охорону Будівлі та території, прилеглої до Будівлі. До зобов'язань Орендаря з охорони Будівлі не входить забезпечення схоронності майна, товарів та устаткування, які знаходяться у Приміщенні та на робочому місці Суборендаря. Орендар не несе відповідальності за можливе випадкове або навмисне зникнення або пошкодження чи знищення майна та товарів, які знаходяться у Приміщенні за винятком випадків, коли таке випадкове або навмисне зникнення, або пошкодження чи знищення майна та товарів, які знаходяться у Приміщенні, настали внаслідок винних дій Орендаря.
- 3.3. Окрім інших прав, передбачених Договором і цими Правилами, Орендар має право:
- 3.3.1. Вимагати від Суборендаря належного виконання прийнятих на себе зобов'язань за Договором і цими Правилами.
- 3.3.2. Вимагати від Суборендаря будь-яку інформацію та документи, що стосуються виконання умов Договору і цих Правил.
- 3.3.3. Частину прав і обов'язків Орендаря передати третій стороні відповідно до договорів, укладених Орендарем з такими третіми особами.
- 3.3.4. Через 24 (двадцять чотири) години після закінчення зазначеного в пункті 3.1.12. цих Правил строку на звільнення Приміщення UNIT.City від майна Суборендаря, передати на зберігання будь-яке майно, залишене Суборендарем в Приміщенні або в Місцях загального користування після закінчення строку суборенди за Договором, або після його розірвання (припинення). Таке зберігання може бути доручено третім сторонам і в будь-якому випадку буде здійснюватися за рахунок Суборендаря і без виникнення будь-яких зобов'язань у Орендаря щодо забезпечення схоронності такого майна чи інших зобов'язань. Суборендар погоджується, що здійснення Орендарем дій, визначених цим пунктом, не є порушенням прав, в тому числі майнових, Суборендаря.
- 3.3.5. Через 24 (двадцять чотири) години після закінчення зазначеного в пункті 3.1.12. цих Правил строку на звільнення Приміщення UNIT.City від майна Суборендаря, розпоряджатися будь-яким майном такого Суборендаря залишеним на території UNIT.City, без компенсації Суборендарю його вартості.

**Fire safety requirements, inspections**

- 3.4. The Subtenant is liable for observance of fire safety requirements in accordance with the Agreement, these Rules and current laws of Ukraine.
- 3.5. The Subtenant shall not block or hinder the escape routes (exits) and stairs.
- 3.6. The Subtenant shall use only properly functioning electric devices, which are certified and meet the requirements of the current laws of Ukraine.
- 3.7. The Subtenant shall not bring, keep or use the flammable, explosive, fire-hazardous and poisonous substances and equipment in the Premises.
- 3.8. The Subtenant undertakes not to use the open flame in the Premises.
- 3.9. The Tenant is entitled to access to the Premises in the standard working hours, unless otherwise agreed by the Parties (the Subtenant may not unreasonably refuse to conclude such agreement), in order to inspect its condition and compliance with the requirements of the Agreement and these Rules, service of the Premises, about which informs the Tenant 1 (one) business day in advance.
- 3.10. The representatives of the Tenant shall have access to the Premises in presence of the authorized representatives of the Subtenant.
- 3.11. The Tenant is entitled to the direct access (without previous written notification to the Subtenant) to the transit engineering communications of the Building, which are located in the Premises, in order to prevent or recover emergencies and circumstances, if they may result in death of people or damage to the property of the Subtenant or other Tenants (Subtenants) or the Building, after informing the representative of the Subtenant about such access (if possible).
- 3.12. In case of emergency situation, accident, fire, the right of the Subtenant to use the Premises may be limited and the Tenant is entitled not to allow the Subtenant to enter the Premises. For a period of limitation of the right of the Subtenant to use the Premises, which is specified in this clause, sublease payment are not charged.

**Placing of information about the Subtenant**

- 3.13. In case of previous consent of the Tenant to a model (design and materials planned for placement), the Subtenant is entitled to place at its own expense its own name and/or trademark for goods and services and/or logo or other brand and/or point of sale or provision of information at the place (places) agreed with the Tenant. The Subtenant bears the expense on such placement under a separate agreement. The plan of placement of such signs and their design shall be agreed with the Tenant or the Lessor. The Subtenant bears the expense on the placement of external advertising under a separate agreement.
- 3.14. The Subtenant shall solely and at its own expense receive necessary approvals, permits for placement of advertising signs and make mandatory payments connected with the

**Вимоги пожежної безпеки, перевірки**

- 3.4. Суборендар несе відповідальність за дотримання вимог пожежної безпеки, в порядку передбаченому Договором, цими Правилами та чинними в Україні нормативними актами.
  - 3.5. Суборендар зобов'язується не блокувати чи загороджувати шляхи евакуації (евакуаційні виходи) та сходи.
  - 3.6. Суборендар зобов'язується використовувати в Приміщенні виключно справні електроприлади, що сертифіковані та відповідають вимогам чинних в Україні нормативних актів.
  - 3.7. Суборендарю забороняється приносити, зберігати або використовувати в Приміщенні легкозаймисті, вибухо- та пожежонебезпечні та отруйні речовини та обладнання.
  - 3.8. Суборендар зобов'язується не використовувати в Приміщенні відкрите полум'я.
  - 3.9. Орендар має право доступу в Приміщення в загальноприйнятні робочі години, якщо інше не погоджено Сторонами (при чому, в такому погодженні Суборендар не може відмовити Орендарю безпідставно), з метою перевірки його стану та відповідності вимогам Договору та цих Правил, обслуговування Приміщення, про що повідомляє Суборендаря за 1 (один) робочий день.
  - 3.10. Доступ представників Орендаря в Приміщення здійснюється у присутності уповноважених представників Суборендаря.
  - 3.11. Орендар має право безперешкодного доступу (без попереднього письмового повідомлення Суборендаря) до транзитних інженерних комунікацій Будівлі, що знаходяться в Приміщенні та з метою запобігання або ліквідації надзвичайних ситуацій та обставин, якщо їх наслідки можуть спричинити загибель людей або псування майна Суборендаря чи інших орендарів (суборендарів), або Будівлі, повідомивши про такий доступ представника Суборендаря (за можливості).
  - 3.12. У випадках надзвичайної ситуації, аварії, пожежі, право Суборендаря користуватися Приміщенням може бути обмежене і Орендар має право не допускати Суборендаря в Приміщення. На період дії обмеження права Суборендаря користуватися Приміщенням, визначеного цим пунктом, суборендна плата не нараховується.
- Розміщення інформації про Суборендаря**
- 3.13. Суборендар за умови попереднього погодження Орендарем макету (дизайну та матеріалів, запланованих для розміщення), отримує право розмістити за свій рахунок власне найменування та/або логотип чи інший засіб індивідуалізації у місці погодженому з Орендарем. Вказане розміщення здійснюється за рахунок Суборендаря на підставі окремого договору. План розташування таких вивісок та їх макет погоджується окремо з Орендарем чи Орендодавцем. Розміщення зовнішньої реклами здійснюється за рахунок Суборендаря на підставі окремого договору.
  - 3.14. Суборендар зобов'язаний самостійно та за свій рахунок отримувати необхідні погодження, дозволи на розміщення рекламних вивісок та сплачувати

advertisement. The Subtenant assures that he has all necessary rights on use of the intellectual property items, which will be used during the term of the Agreement.

- 3.15. The Subtenant is entitled to place its advertisement and presentation materials connected with the Premises, specify the legal name of the Tenant, name of the Building and UNIT.City, their address on any storage medium, subject to previous agreement with the Tenant without additional payment.
- 3.16. The Subtenant shall not register the Premises as its own location of legal entity (or individual entrepreneur) in the Unified State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations without previous written consent of the Tenant. In case of such consent, the Subtenant undertakes to make changes in the Unified State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations changing its own location to another, which is not related to the Premises and the Building, within 10 (ten) business days from the date of termination (cancellation) of the Agreement.
- 3.17. The Tenant is entitled to use the name, trademark for goods and services of the Subtenant in promoting UNIT.City in the media, on the websites, etc., without additional agreement with the Subtenant and additional payment

#### **4. PROCEDURE FOR PROVIDING SERVICES AND SIGNING DOCUMENTS**

- 4.1. Proper provision of the Premises sublease services under the Agreement shall be confirmed by the Parties through execution of the Services Provision Acts, which shall be signed on the last calendar day of each calendar month during the sublease term and shall be sent for signing to the Subtenant within 5 (five) calendar days after the end of the calendar month, unless otherwise provided for in the Agreement.
- 4.2. If the Subtenant has the technical capability to accept the Services Provision Acts electronically (use of the electronic document flow system M.E.Doc, VCHASNO and has valid electronic and / or qualified and / or improved electronic signature), the Services Provision Act shall be submitted in electronic form by affixing the electronic and / or qualified and / or improved electronic signature.
- 4.3. Upon receipt of the Services Provision Act, the Subtenant shall approve it by signing it in person or by imposing an electronic and/or qualified and/or advanced electronic signature or provide a reasoned written response with objections within 5 (five) calendar days from the date of receipt of the Services Provision Act. Otherwise, the Services Provision Act shall be deemed approved.
- 4.4. If the Subtenant does not sign and does not provide a substantiated written objection to the signing within 5

обов'язкові платежі, пов'язані з рекламою. Суборендар гарантує, що має всі необхідні права на використання об'єктів інтелектуальної власності, що будуть використовуватись ним протягом строку дії Договору.

- 3.15. Суборендар має право в своїй рекламі і презентаційних матеріалах, пов'язаних з Приміщенням, зазначити офіційну назву Орендаря, назву Будівлі та UNIT.City, їх адресу на будь-якому інформаційному носії, за умови попереднього погодження з Орендарем, що не потребує додаткової оплати.
- 3.16. Суборендар має право реєструвати Приміщення як власне місцезнаходження юридичної особи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань за умови отримання попередньої письмової згоди Орендаря. У випадку отримання такої згоди, Суборендар зобов'язується протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту розірвання (припинення) Договору внести зміни до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, якими змінити своє місцезнаходження на інше, не пов'язане із Приміщенням і Будівлею.
- 3.17. Орендар має право використовувати назву, знак для товарів та послуг Суборендаря при просуванні UNIT.City у засобах масової інформації, на веб-сайтах тощо, що не потребує додаткового погодження Суборендаря та додаткової оплати

#### **4. ПОРЯДОК НАДАННЯ ПОСЛУГ ТА ПІДПИСАННЯ ДОКУМЕНТІВ**

- 4.1. Належне надання послуг з суборенди Приміщення за Договором підтверджується Сторонами шляхом оформлення Актів надання послуг, які складаються в останній календарний день кожного календарного місяця протягом строку суборенди за Договором та надсилаються на підписання Суборендарю протягом 5 (п'яти) календарних днів після закінчення календарного місяця, якщо інше не передбачено Договором.
- 4.2. При наявності технічної можливості у Суборендаря в прийманні Актів надання послуг в електронному вигляді (користування системою електронного документообігу M.E.Doc, VCHASNO та наявність діючого електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису), надання Акту надання послуг здійснюється в електронному вигляді шляхом накладання електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису.
- 4.3. Після отримання Акту надання послуг, Суборендар зобов'язаний погодити його шляхом власноручного підписання або накладання електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису або надати мотивовану письмову відповідь із запереченнями протягом 5 (п'яти) календарних днів з дня отримання Акту надання послуг. В іншому випадку, Акт надання послуг вважається погодженим.
- 4.4. У разі, якщо Суборендар не підписує та не надає мотивованої відповіді про заперечення у підписанні

(five) calendar days from the receipt of the Services Provision Act, the Act is considered signed and agreed by the Parties.

#### **5. ADVANCE PAYMENTS AND THE SUBTENANT'S SECURITY**

- 5.1. Within 5 (five) business days from the moment of signing of the Agreement, the Subtenant shall transfer to the Tenant, in the form of advance payment the Sublease Payment for the first calendar month of the sublease.
- 5.2. If the number of calendar days during which the Subtenant leases the Premises in the first calendar month is less than 10 (ten) calendar days, the Subtenant shall, within 5 (five) business days from the moment of signing of the Agreement, transfer to the Tenant, in the form of advance payment the Sublease Payment for the second whole calendar month of the sublease.
- 5.3. In addition to the Sublease Payment for the first (and the second, as the case may be) calendar month of sublease the Subtenant shall, within 5 (five) business days from the moment of signing of the Agreement, transfer to the Tenant the Guarantee Payment. All payments hereunder shall be paid in the national currency of Ukraine – hryvnia (UAH).  
If the amount of the Guarantee Payment under the Agreement is established in the equivalent foreign currency, the corresponding amount of funds in UAH shall be determined as the product of the equivalent foreign currency and the UAH/ the equivalent foreign currency Rate established by the National Bank of Ukraine on the business day preceding the day of billing or claim.
- 5.4. The Guarantee Payment under the Agreement is a way of ensuring the fulfilment Subtenant's obligations under the Agreement for payment:
  - 5.4.1. outstanding Sublease Payment;
  - 5.4.2. other outstanding payments under the Agreement, if such payments are not included to the Sublease Payment (payment for maintenance services, compensation for utility services);
  - 5.4.3. penalties under the Agreement;
  - 5.4.4. compensation for the damage caused by the Subtenant to the Tenant's property, including those specified in the ATC (return).
- 5.5. The Guarantee Payment prior to its use by the Tenant in accordance with the procedure and conditions specified in the Agreement and these Rules is not any payment of the Subtenant for services/works provided by the Tenant under the Agreement.
- 5.6. The Tenant has the right to use the Guarantee Payment without notifying the Subtenant of the Tenant's intention to apply funds from the Guarantee Payment in whole or in part to settle the Subtenant's debt on the monetary

протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту отримання Акту прийому-передачі наданих послуг, Акт вважається підписаним та погодженим Сторонами.

#### **5. АВАНСОВІ ПЛАТЕЖІ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СУБОРЕНДАРЯ**

- 5.1. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту укладення Договору Суборендар зобов'язується перерахувати Орендарю у формі авансового платежу суборендну плату за перший календарний місяць суборенди.
- 5.2. Якщо кількість календарних днів, протягом яких Суборендар орендуватиме Приміщення у першому календарному місяці суборенди складає менше ніж 10 (десять) календарних днів, Суборендар також зобов'язується протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту укладення Договору, перерахувати Орендарю у формі авансового платежу суборендну плату за другий повний календарний місяць суборенди.
- 5.3. Додатково до суборендної плати за перший (та другий, залежно від обставин) календарний місяць суборенди Суборендар зобов'язується протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту укладення Договору перерахувати Орендарю Гарантійний платіж. Усі платежі за цим Договором здійснюються у національній валюті України – гривні (UAH).  
Якщо розмір Гарантійного платежу за Договором встановлюється в еквіваленті до іноземної валюти, то розмір відповідної суми грошових коштів в українській гривні визначається як добуток еквіваленту в іноземній валюті та курсу гривні до цієї іноземної валюти, встановленого Національним банком України у робочий день, що передує дню виставлення рахунку або вимоги.
- 5.4. Гарантійний платіж за Договором є способом забезпечення виконання Суборендарем своїх зобов'язань по Договору з оплати:
  - 5.4.1. простроченої Суборендної плати;
  - 5.4.2. інших платежів по Договору в разі, якщо такі платежі не включені до Суборендної плати (оплату послуг з утримання, компенсація комунальних послуг тощо);
  - 5.4.3. штрафних санкцій по Договору;
  - 5.4.4. відшкодування завданої Суборендарем шкоди майну Орендаря, в тому числі вказаної в АПП (повернення).
- 5.5. Гарантійний платіж до його використання Орендарем в порядку і на умовах, визначених Договором та цими Правилами, не є будь-яким платежем Суборендаря за послуги/роботи, які надаються Орендарем за Договором.
- 5.6. Орендар має право на використання Гарантійного платежу без повідомлення Суборендаря про намір Орендаря зараховувати грошові кошти із Гарантійного платежу частково або повністю в якості

obligation of the latter under the Agreement. Such enrollment is the right, and not the obligation of the Tenant. By signing the Agreement, the Subtenant grants the Tenant of the right to use the Guarantee Payment in accordance with the procedure and conditions established by the Agreement and these Rules.

- 5.7. During the whole term of the Agreement, the amount of the Guarantee Payment held by the Tenant shall be equal to its amount specified in the Agreement. The Guarantee Payment is subject to compliance with the terms of the Agreement due to fluctuations in the exchange rate and the change in the official rate of the National Bank of Ukraine by 10% (ten percent) and more. In this case, the Subtenant is obliged to complete the Guarantee Payment up to the amount specified in the Agreement, within 5 (five) business days from the date of receipt of the relevant notice from the Tenant.
- 5.8. In the event of the use of the Guarantee Payment in part or in full as a repayment of the Subtenant's debt on the monetary obligation of the latter under the Agreement or in case of a change in the amount of the Sublease Rate, the Subtenant undertakes within 5 (five) business days from the receipt of notice from the Tenant about the crediting of funds from the Guarantee Payment or about the change of the Sublease Rate size, or about the insufficient amount of the Guarantee Payment, to transfer to the Tenant funds sufficient, to bring the amount of the Guarantee Payment in line with its amount as specified in the Agreement.
- 5.9. The Guarantee Payment shall be returned to the Subtenant within 15 (fifteen) business days after termination (cancellation) of the Agreement unless otherwise specified in the Agreement. If, at the time of termination (cancellation) of the Agreement, the Tenant has reasonable grounds for using the Guarantee Payment, the Tenant is obliged to return the Guarantee Payment to the Subtenant in the amount that remained after the use of the Guarantee Payment. If the Guarantee Payment has not been used by the Tenant, it shall be returned to the Subtenant in UAH in accordance with the amount of the Guarantee Payment in UAH paid by the Subtenant, unless otherwise provided for in the Agreement.
- 5.10. The Tenant does not pay to the Subtenant any fee, including interest, for the whole period of staying of the Guarantee Payment to the Tenant.
- 5.11. In case of non-payment by the Subtenant of the Guarantee Payment, not bringing its amount to the amount specified in the Agreement and within the terms established by these Rules and Agreement, the Tenant has the right:
  - 5.11.1. temporarily, before payment of the Guarantee Payment or bringing its size to the amount specified in the Agreement, to terminate access to the Premises of the Subtenant (his Employees, clients, visitors);
  - 5.11.2. temporarily, before payment of the Guarantee Payment or bringing its size to the amount specified in the Agreement, to stop providing of

погашення заборгованості Суборендаря по грошовим зобов'язанням останнього за Договором. Таке зарахування є правом, а не обов'язком Орендаря. Підписанням Договору Суборендар надає Орендарю право на використання Гарантійного платежу в порядку та на умовах, встановлених Договором та цими Правилами.

- 5.7. Протягом всього строку дії Договору розмір Гарантійного платежу, наявного у Орендаря, має дорівнювати його розміру, визначеному у Договорі. Гарантійний платіж підлягає приведенню у відповідність до умов Договору у зв'язку з коливанням курсу валют та зміною офіційного курсу Національного банку України на 10 % (десять відсотків) і більше. У цьому випадку Суборендар зобов'язаний здійснити поповнення Гарантійного платежу до розміру, визначеного Договором, впродовж 5 (п'яти) робочих днів з дня отримання від Орендаря відповідного повідомлення.
- 5.8. У разі використання Гарантійного платежу частково або повністю в якості погашення заборгованості Суборендаря по грошовим зобов'язанням останнього за Договором або у випадку зміни розміру суборендної ставки, Суборендар зобов'язується протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання повідомлення від Орендаря про зарахування грошових коштів із Гарантійного платежу або про зміну розміру суборендної ставки, або про недостатній розмір Гарантійного платежу, здійснити перерахування Орендарю грошових коштів, достатніх для приведення розміру Гарантійного платежу у відповідність із його розміром, визначеним Договором.
- 5.9. Гарантійний платіж підлягає поверненню Суборендарю протягом 15 (п'ятнадцяти) робочих днів після припинення (розірвання) Договору, якщо інше не визначено Договором. У разі, якщо на момент припинення (розірвання) Договору Орендар матиме належні підстави для використання Гарантійного платежу, Орендар зобов'язаний повернути Суборендарю Гарантійний платіж у сумі, яка залишилася після використання Гарантійного платежу. У разі, якщо Гарантійний платіж Орендарем не використовувався, він підлягає поверненню Суборендарю в гривні відповідно до сплаченої Суборендарем суми Гарантійного платежу в гривні України, якщо інше не передбачено Договором.
- 5.10. Орендар не сплачує Суборендарю будь-яку плату, включаючи проценти, за весь період перебування Гарантійного платежу в Орендаря.
- 5.11. У разі несплати Суборендарем Гарантійного платежу, не приведення його розміру до розміру та в строки, встановлені цими Правилами та Договором, Орендар має право:
  - 5.11.1. тимчасово, до сплати Гарантійного платежу або приведення його розміру до розміру, визначеного Договором, припинити доступ Суборендаря (його Співробітників, клієнтів, відвідувачів) до Приміщення;
  - 5.11.2. тимчасово, до сплати Гарантійного платежу або приведення його розміру до розміру, визначеного Договором, припинити надання

utility services, maintenance services and / or any other services / works provided / carried out under the Agreement to the Subtenant;

5.11.3. to terminate the Agreement early and unilaterally. In this case, the Tenant has the right also to apply to the Subtenant a fine in the amount of the already paid Guarantee Payment and already paid Sublease Payment for the current month of the sublease.

5.12. In the case of the termination (cancellation) of the Agreement on the initiative of the Subtenant without written notice of such termination not less than 60 (sixty) calendar days prior to the date of termination of the sublease of the Premises, the Guarantee Payment shall be credited by the Tenant as a fine and not returned to the Subtenant.

5.13. The term of validity and payment of any invoices issued according to the Agreement shall be 3 (three) business days.

## 6. LIABILITY

6.1. In case of transfer of the Premises (its part) to the third parties without approval of the Tenant, as well as without complying with any other requirements specified by the Agreement, the Subtenant shall pay to the Tenant the fine in the amount of 300 % (three hundred percent) from the Sublease Payment for month, in which such violation was detected, within 5 (five) business days from the date of receiving the relevant written request.

6.2. In case of actions that hinder the access of the representatives of the Tenant to the Premises for inspection of its state, the Subtenant shall pay to the Tenant the fine in the amount of 5 % (five percent) from the Sublease Payment for month, in which such violation was detected, within 5 (five) business days from the date of receiving the relevant written request.

6.3. If the Subtenant does not fulfill the obligation to return the Premises to the Tenant, the Subtenant shall pay to the Tenant the penalty in the amount of 1 % (one percent) of the monthly Sublease Payment for each day of delay, in which such delay occurred, within 5 (five) business days from the date of receiving the relevant written request. The Subtenant shall make Sublease Payment and other payments under the Agreement till the date of conclusion of the ATC (return) by the Parties.

6.4. In case of actions or omission of the Subtenant, its Employees, counterparties or visitors, which violate UNIT.City Rules or terms of use of the Premises specified in the Agreement and/or these Rules, the Subtenant shall pay to the Tenant the fine in the amount of 3 % (three percent) from the Sublease Payment for month, in which such violation was detected, within 5 (five) business days from the date of receiving the relevant written request.

6.5. In case of damage to the Premises, Common Areas or Building caused by the Subtenant, its Employees, counterparties or visitors, the Subtenant is liable to the

Суборендарю комунальних послуг, послуг з утримання та/або будь-яких інших послуг/робіт, які надаються/виконуються за Договором;

5.11.3. достроково, в односторонньому порядку припинити (розірвати) Договір. У такому випадку Орендар має право також застосувати до Суборендаря штраф у розмірі вже сплаченого Гарантійного платежу та вже сплаченої за поточний місяць суборендної плати.

5.12. У випадку розірвання (припинення) Договору за ініціативою Суборендаря без письмового повідомлення про таке розірвання не менш як за 60 (шістдесят) календарних днів до дати припинення суборенди Приміщення, Гарантійний платіж зраховується Орендарем в якості штрафу та не повертається Суборендареві.

5.13. Строк дійсності та сплати будь-яких рахунків, що виставляються за Договором, становить 3 (три) робочих дні.

## 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

6.1. У разі передачі Приміщення (його частини) в користування третім особам без погодження з Орендарем, а також без дотримання будь-яких інших вимог, передбачених Договором, Суборендар протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання відповідної письмової вимоги сплачує Орендарю штраф у розмірі 300% (триста відсотків) від суборендної плати за місяць, в якому було встановлено таке порушення.

6.2. За здійснення дій, що перешкоджають представникам Орендаря в доступі в Приміщення для перевірки його стану, Суборендар протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання відповідної письмової вимоги сплачує Орендарю штраф в розмірі 5% (п'яти відсотків) від розміру суборендної плати за місяць, в якому було виявлене таке порушення.

6.3. У разі прострочення Суборендарем виконання зобов'язання з повернення Приміщення Орендарю, Суборендар протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання відповідної письмової вимоги сплачує Орендарю пеню з розрахунку 1% (один відсоток) від розміру суборендної плати за місяць, в якому було здійснене таке прострочення, за кожен день прострочення. Водночас, Суборендар зобов'язаний сплачувати суборендну плату за Договором до моменту укладення Сторонами АПП (повернення).

6.4. За вчинення Суборендарем, його Співробітниками, контрагентами чи відвідувачами дії або бездіяльності, що порушує Правила UNIT.City або умови користування Приміщенням, визначені Договором та/або цими Правилами, Суборендар протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання відповідної письмової вимоги сплачує Орендарю штраф в розмірі 3% (трьох відсотків) від розміру суборендної плати за місяць, в якому було виявлене таке порушення.

6.5. У разі, якщо Приміщенню, Місцям загального користування або Будівлі буде нанесена будь-яка шкода з вини Суборендаря чи його Співробітників

Tenant and/or other tenants (subtenants) of the Building (depending on the case) for such damage.

- 6.6. In case of damage to the Premises, Common Areas or Building due to the Subtenant's fault, the Subtenant shall immediately notify the Tenant of the damage and, with the consent of the Parties, either restore the Premises, Common Areas or Building to their original state within 30 (thirty) calendar days from the date of damage, or refund the expenses on repairs, the cost of which is determined by an expert organization selected by the Tenant, within 10 (ten) business days from the date of sending by the Tenant of the relevant demand.
- 6.7. The Tenant is not responsible for damage caused by the Subtenant to the third parties. The Subtenant is solely responsible for damage to the health and property of the third parties caused by its action/omission (Subtenant) or action/omission of its Employees, visitors or counterparties, which occurs in the Building, Common Areas or in the Premises on the work place and in the adjacent area.
- 6.8. In case of non-compliance by the Subtenant with fire safety rules, sanitary norms, etc., as a result of which the relevant controlling authorities imposed fines and/or other charges on the Tenant, the Tenant notifies the Subtenant of the imposition of such fine or another penalty, and submits the relevant documents to the Subtenant, and the Subtenant, in its turn, shall accept such documents and pay such fine (another penalty) or take measures to cancel it.
- 6.9. The Tenant is financially responsible for expenses, losses, accidental or intentional loss, damage or destruction of the property and goods caused to the Subtenant by illegal actions of the Tenant.

#### **7. TERM OF THE LEASE (SUBLEASE) AGREEMENT, PROCEDURE OF ITS CONCLUSION, AMENDMENT AND TERMINATION**

- 7.1. The Agreement enters into force from the date of its signing by the Parties and sealing of the Agreement by the Parties (if possible) and is valid until the end of the sublease period, but in any case, until the complete fulfilment by the Parties of their obligations under the Agreement.
- 7.2. In order to acquire the preferential right to conclude the lease Agreement of the Premises for a new term (extension of the Agreement), the Subtenant shall notify the Tenant in writing of the will to extend the term of the Agreement not later than 2 (two) months before the end of sublease period
- 7.3. Any amendments and additions to the Agreement are its essential parts and are considered to be valid, if they are made by the Parties in writing and/or in electronic form, signed by the authorized representatives of the Parties and sealed (if possible).

(відвідувачів, контрагентів), Суборендар несе відповідальність за таку шкоду перед Орендарем та/або перед іншими орендарями (суборендарями) у Будівлі (в залежності від випадку).

- 6.6. У випадку заподіяння шкоди Приміщенню, Місцям загального користування або Будівлі з вини Суборендаря, Суборендар зобов'язаний, за погодженням Сторін, або відновити стан Приміщення, Місць загального користування або Будівлі протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати заподіяння шкоди, або компенсувати вартість відновлювальних робіт, вартість яких встановлюється експертною організацією, обраною Орендарем, протягом 10 (десяти) робочих днів з дати виставлення Орендарем відповідної вимоги.
- 6.7. Орендар не несе відповідальності за шкоду, заподіяну Суборендарем третім особам. Суборендар самостійно несе відповідальність за шкоду, заподіяну здоров'ю і майну третіх осіб в результаті його (Суборендаря), або його Співробітників, відвідувачів чи контрагентів винної дії/бездіяльності в Будівлі, Місцях загального користування, в Приміщенні на робочому місці та на прилеглий території.
- 6.8. У випадку недотримання Суборендарем протипожежних правил, санітарних норм тощо, внаслідок чого відповідними контролюючими органами було накладено штраф та/або інші стягнення на Орендаря, Орендар повідомляє Суборендаря про накладання такого штрафу або іншого стягнення, та передає Суборендарю відповідні документи, в свою чергу, Суборендар зобов'язаний прийняти такі документи та здійснити дії по погашенню такого штрафу (іншого стягнення) або вчинити дії щодо його скасування.
- 6.9. За витрати, збитки, випадкове або навмисне зникнення, або пошкодження чи знищення майна та товарів, що виникли у Суборендаря внаслідок протиправних/винних дій Орендаря, Орендар несе матеріальну відповідальність

#### **7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ (СУБОРЕНДИ), ПОРЯДОК ЙОГО УКЛАДЕННЯ, ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ**

- 7.1. Договір набирає чинності з дати його підписання Сторонами та скріплення Договору печатками Сторін (за наявності) і діє до завершення строку суборенди, але в будь-якому разі, до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором.
- 7.2. Для набуття переважного права укладення Договору оренди Приміщення на новий строк (продовження Договору), Суборендар зобов'язаний повідомити в письмовій формі Орендаря про бажання продовжити строк дії Договору не пізніше, ніж за 2 (два) місяці до закінчення строку суборенди.
- 7.3. Будь-які зміни та доповнення до Договору є його невід'ємними частинами та вважаються чинними, якщо вони викладені Сторонами у письмовій та/або електронній формі, підписані уповноваженими представниками Сторін та скріплені печатками (за наявності).

- 7.4. The Agreement, as well as all other additional contracts and annexes to the Agreement that are an integral part of the Agreement, as well as primary documents for the implementation of the Agreement may be drawn up and signed by the Parties electronically using electronic and / or qualified and / or improved electronic signature in compliance with the laws on electronic documents and electronic document management and laws in the field of electronic and / or qualified and / or improved electronic signature. In the case of drawing up such documents in electronic form and signing them using an electronic and / or qualified and / or improved electronic signature, the use of the seal by the Parties is not mandatory. Amendments and Annexes to the Agreement are valid if they are made in writing and/or electronically and duly signed by the Parties.  
The date of signing by the Parties of any electronic document, including the Agreement, by electronic and / or qualified and / or improved electronic signature is the date specified in such electronic document, regardless of the actual date on which the Parties affix their electronic signatures (ES/QES/IES) to the document.
- 7.5. In accordance with Article 770 of the Civil Code of Ukraine, in case of change of owner of the Premises or Buildings, the rights and obligations of the Subtenant will be valid for the new owner in full. The Parties have agreed that the amendment to the Agreement will not obligatory in case of change of owner of the Building and/or Premises except for the parties and details, unless otherwise provided by the Agreement. The new owner will acquire all rights and obligations under the Agreement.
- 7.6. The Agreement may be unilaterally early terminated by either Party by sending to another Party the written notification of such termination not later than 60 (sixty) calendar days before the date of termination.
- 7.7. The Tenant has the right to unilaterally terminate the Agreement without any liability to the Subtenant by notifying the Subtenant in writing 14 (fourteen) calendar days in advance, in case of any 2 (two) or more of the following violations caused by the Subtenant (his Employees, counterparties, visitors) within the sublease period under the Agreement and these Rules:
- 7.7.1. delay of the Sublease Payment and other charges under the Agreement;
  - 7.7.2. delay of the payment of the Guarantee Payment;
  - 7.7.3. damage to the Premises, Common Areas, Building or property of the third parties;
  - 7.7.4. damage to life or health of the third parties caused by non-compliance with fire safety rules, sanitary norms, work safety rules;
- 7.4. Договір, всі додаткові угоди та додатки до Договору, які є невід'ємною частиною Договору, а також первинні документи на виконання Договору можуть складатися і підписуватися Орендарем та Суборендарем в електронному вигляді із використанням електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису із дотриманням законодавства про електронні документи та електронний документообіг та законодавства у сфері використання електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису. У разі складання таких документів у електронному вигляді та підписання їх з використанням електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису, використання печатки Орендарем та Суборендарем не є обов'язковим. Зміни та доповнення до Договору дійсні тільки у тому випадку, коли вони складені у письмовій та/або електронній формі та належним чином підписані Орендарем та Суборендарем.  
Датою підписання Сторонами будь-якого електронного документа, у тому числі Договору, за допомогою електронного та/або кваліфікованого та/або удосконаленого електронного підпису вважається дата, зазначена в такому електронному документі, незалежно від фактичної дати накладення Сторонами своїх електронних підписів (ЕП/КЕП/УЕП) на документ.
- 7.5. У відповідності до ст. 770 Цивільного кодексу України, у разі зміни власника Приміщення або Будівлі права та обов'язки Суборендаря будуть чинними для нового власника в повному обсязі. Сторони домовились, що в разі зміни власника Приміщення або Будівлі, внесення змін до Договору не є обов'язковим, крім сторін і реквізитів, окрім випадків, якщо інше не передбачено Договором. До нового власника перейдуть всі права та обов'язки за Договором.
- 7.6. Договір може бути достроково розірвано в односторонньому порядку за ініціативою однієї із Сторін шляхом направлення іншій Стороні письмового повідомлення про таке розірвання не пізніше ніж за 60 (шістдесят) календарних днів до дати розірвання.
- 7.7. Орендар має право в односторонньому порядку без будь-якої відповідальності перед Суборендарем розірвати Договір, письмово попередивши про це Суборендаря за 14 (чотирнадцять) календарних днів, у випадку вчинення Суборендарем (його Співробітниками, контрагентами, відвідувачами) протягом строку суборенди будь-яких 2 (двох) і більше таких порушень Договору та цих Правил:
- 7.7.1. прострочення оплати Суборендної плати чи інших платежів за Договором;
  - 7.7.2. прострочення оплати Гарантійного платежу;
  - 7.7.3. завдання шкоди Приміщенню, Місцям загального користування, Будівлі або майну третіх осіб;
  - 7.7.4. завдання шкоди життю чи здоров'ю третіх осіб внаслідок порушення протипожежних правил, санітарних норм, правил охорони праці;

- 7.7.5. non-compliance with the intended purpose of the Premises without consent of the Tenant;
- 7.7.6. transfer the Premises to third parties without the Tenant's consent, as well as without compliance with any other requirements specified in the Agreement;
- 7.7.7. hindering the access of the representatives of the Tenant to the Premises for inspection of its technical state, compliance with fire safety rules, performance of repairs and related works and inspection of intended use of the Premises;
- 7.7.8. non-fulfillment or improper fulfillment of obligations concerning the repair of the Premises, Common Areas or Building, if such repair arises from the damage by the Subtenant to the Premises, Common Areas or Building;
- 7.7.9. violation of UNIT.City Rules or terms of use of the Premises specified in the Agreement, and/or these Rules.
- 7.8. In case of early termination of the Agreement in the manner and due to the reason to clause 7.7. hereof, of these Rules, the Sublessee shall be obliged to release the Premises from its property, otherwise the consequences provided for in clauses 3.3.4.-3.3.5. of these Rules shall occur.

#### **8. MAINTENANCE SERVICES PROVIDED TO THE SUBTENANT**

- 8.1. Organization of maintenance and repair of the engineering systems of the Building and the Premises in accordance with schedules of planned preventive examinations and planned preventive repairs of:
- systems of guaranteed power supply;
  - systems of hot and cold water supply;
  - sewage systems;
  - water supply systems;
  - internal power supply systems;
  - ventilation, air conditioning, cooling systems;
  - elevators and lift equipment;
  - fire alarm systems, fire extinguishing systems (by involving business entities that are licensed for this activity);
  - alarm systems;
  - sound alert systems;
  - video surveillance systems;
  - systems / procedures for emergency evacuation;
  - TV / radio;
  - communication systems.
- 8.2. The repairs related to the elimination of accidents and technical malfunctions shall be performed by the Tenant or by a third party. Terms of work are additionally agreed by the Parties, depending on the nature of the technical malfunction. In this case, the Tenant will make maximum efforts for the fastest repairs and will work everything dependent on him to ensure the normal operation of Subtenant during the period of repair work.

- 7.7.5. здійснення нецільового використання Приміщення без згоди Орендаря;
- 7.7.6. передача Приміщення в користування третім особам без згоди Орендаря та без дотримання будь-яких інших вимог, передбачених Договором;
- 7.7.7. перешкоджання представникам Орендаря, іншим особам, визначеним в Договорі, в доступі до Приміщення для перевірки його технічного стану, дотримання правил пожежної безпеки, виконання ремонтних робіт і аналогічних робіт, а також перевірки цільового використання Приміщення;
- 7.7.8. невиконання або неналежне виконання зобов'язань щодо ремонту Приміщення, місць загального користування або Будівлі, якщо такий ремонт є наслідком завданої Суборендарем шкоди Приміщенню, Місцям загального користування або Будівлі;
- 7.7.9. порушень Правил UNIT.City або умов користування Приміщенням, визначених Договором, та/або цими Правилами.
- 7.8. У разі дострокового розірвання Договору в порядку і з причин, передбачених пунктом 7.7. цих Правил, Суборендар зобов'язаний звільнити Приміщення від його майна, інакше настають наслідки передбачені пунктом 3.3.4.-3.3.5. цих Правил

#### **8. ПОСЛУГИ З УТРИМАННЯ, ЯКІ НАДАЮТЬСЯ СУБОРЕНДАРЕВІ**

- 8.1. Організація технічного обслуговування та поточного ремонту інженерних систем Будівлі та Приміщення у відповідності з графіками планово- профілактичних оглядів і планово-попереджувальних ремонтів:
- систем гарантованого електропостачання;
  - систем гарячого і холодного водопостачання;
  - систем каналізації;
  - водопровідних систем;
  - внутрішніх систем електропостачання;
  - систем вентиляції, кондиціонування, системи холодопостачання;
  - ліфтів та ліфтового обладнання;
  - систем протипожежної сигналізації, системи пожежогасіння (шляхом залучення суб'єктів господарської діяльності, які мають ліцензію на цей вид діяльності);
  - систем охоронної сигналізації;
  - систем звукового оповіщення;
  - систем відеоспостереження;
  - систем/процедур екстреної евакуації;
  - телебачення/радіо;
  - систем зв'язку.
- 8.2. Поточний ремонт, пов'язаний із усуненням аварій та технічних несправностей, здійснюється Орендарем, або залученою ним третьою стороною. Строки проведення робіт додатково погоджуються Сторонами в залежності від характеру технічної несправності. Водночас, Орендар буде докладати максимум зусиль для найшвидшого проведення ремонтних робіт та буде роботи все, від нього

- |   |   |
|---|---|
| <p>8.3. The Tenant interacts with the supervisory authorities in conducting inspections on the operation of the Building and the Premises.</p>  | <p>залежне, для забезпечення нормальної роботи Суборендаря в період проведення ремонтних робіт.</p>   |
| <p>8.4. The minor repair of furniture and elements of decoration in Common Areas, as well as minor repair of elements of accomplishment in the adjoining territory, is carried out by the Tenant or by a third party involved.</p>  | <p>8.3. Орендар здійснює взаємодію з контролюючими органами в ході проведення перевірок з питань експлуатації Будівлі та Приміщення.</p>  |
| <p>8.5. The Tenant, or a third party involved, carries out a comprehensive cleaning of Common Areas and adjoining areas, including:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– daily cleaning of Common Areas and adjoining areas;</li> <li>– maintenance of all kinds of floor coverings, special work of hard floors;</li> <li>– control of the condition and maintenance of cleaning of sanitary facilities of general use, including provision of necessary consumables;</li> <li>– daily collection of waste from Common Areas and barns installed on the adjacent territory;</li> <li>– washing external glazing and facades of a Building (no more than 2 (two) times a year);</li> <li>– organizing the export of solid domestic waste and snow from the adjacent territory;</li> <li>– organization of solid household waste disposal;</li> <li>– organization of collection of secondary raw materials;</li> <li>– organization of work on deratization and disinsection;</li> <li>– servicing of dirt-absorbing carpets;</li> <li>– organization of works on internal gardening of Common Areas and adjoining territory, care of green plantations.</li> </ul> | <p>8.4. Дрібний ремонт меблів та елементів оздоблення в Місцях загального користування, а також дрібний ремонт елементів благоустрою на прилеглий території здійснюється Орендарем, або залученою ним третьою стороною.</p> <p>8.5. Орендар, або залучена ним третя сторона здійснює комплексне прибирання Місць загального користування та прилеглої території, в тому числі:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– щоденне прибирання Місць загального користування та прилеглої території;</li> <li>– догляд за усіма видами покриттів підлоги, спецобробка твердих підлог;</li> <li>– контроль стану та підтримуюче прибирання сантехнічних приміщень загального користування, включаючи забезпечення необхідними витратними матеріалами;</li> <li>– щоденний виніс сміття з Місць загального користування та урн, встановлених на прилеглий території;</li> <li>– мийка зовнішнього скління і фасадів будівлі (не частіше 2 (двох) разів на рік);</li> <li>– організація вивезення твердих побутових відходів та снігу з прилеглої території;</li> <li>– організація утилізації твердих побутових відходів;</li> <li>– організація збору вторинної сировини;</li> <li>– організація робіт з дератизації та дезінсекції;</li> <li>– обслуговування пилобрудопоглинаючих килимів;</li> <li>– організація робіт по внутрішньому озелененню Місць загального користування та прилеглої території, догляд за зеленими насадженнями.</li> </ul> |
| <p>8.6. The Tenant, or a third party involved, organizes the relationship between the Subtenant and the utility providers, including:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– preparation of the necessary documentation for changes in contracts with utility providers;</li> <li>– compiling the necessary reports for utilities providers;</li> <li>– reconciliation of actually consumed utilities with invoiced utility providers;</li> <li>– regular monitoring of the volume of consumed resources on the basis of meter counting and related equipment,</li> <li>– regular interaction with utility providers.</li> </ul>  | <p>8.6. Орендар, або залучена ним третя сторона організовує відносини Суборендаря з постачальниками комунальних послуг, в тому числі:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– підготовка необхідної документації для змін у договорах з постачальниками комунальних послуг;</li> <li>– складання необхідних звітів для постачальників комунальних послуг;</li> <li>– звірки фактично спожитих комунальних послуг з виставленими постачальниками комунальних послуг рахунками;</li> <li>– регулярний контроль обсягів спожитих ресурсів на підставі зняття показників лічильників та відповідного обладнання;</li> <li>– регулярна взаємодія з постачальниками комунальних послуг.</li> </ul>   |
| <p>8.7. The Tenant, or a third party involved, controls and records the costs of servicing the Building and the Premises.</p>   | <p>8.7. Орендар, або залучена ним третя сторона здійснює контроль та облік витрат з обслуговування Будівлі та Приміщення.</p>   |
| <p>8.8. The Tenant or a third party exercises control over the proper performance by its utility providers of their obligations.</p>  | <p>8.8. Орендар, або залучена ним третя сторона здійснює контроль за належним виконанням постачальниками комунальних послуг своїх зобов'язань.</p>  |
| <p>8.9. The Tenant provides the provision of access services to the Internet. The Wi-Fi equipment, which is additionally installed by the Subtenant, agrees separately with the Tenant.</p>   | <p>8.9. Орендар забезпечує надання послуг доступу до мережі Інтернет. Обладнання Wi-Fi, яке додатково самостійно встановлюється Суборендарем окремо погоджується з Орендарем.</p>   |

8.10. Services of daily cleaning of the Premises, if such are provided by the Agreement, shall be provided to the Subtenant on the terms stipulated by these Rules. Time of access to the Subtenant's Premises for the purpose of providing cleaning services and their frequency:

8.10.1. every day, from 7 a.m. till 9 a.m.: wet and dry cleaning of floors, wiping tables, window sills;

8.10.2. every day, as necessary, for cleaning: floors, doors and door frames, handles and glazing of doors, partitions, switches, sockets, garbage baskets, office furniture (except equipment of the Subtenant) on surfaces free of personal belongings of the Subtenant;

8.10.3. 1-2 times a week – baseboards, door closers;

8.10.4. 2 times a year – internal glazing.

**9. PROCEDURE OF MEETING ROOMS USE**

9.1. The Subtenant shall have the right to use the meeting rooms without additional payment within the number of hours specified in these Rules.

9.2. The number of hours of use of the meeting rooms without additional payment (free hours) is determined in proportion to the number of ordinary office work places in the Premises which are transferred to the Subtenant.

9.3. The number of ordinary office work places in the Subtenant's Premises is specified in the specification to the Agreement as an integral annex.

9.4. The Subtenant has the right to use the meeting rooms without additional payment in the following calculation:

8.10. Послуги повсякденного прибирання Приміщення, якщо такі передбаченні Договором, надаються Суборендарю на умовах, передбачених цими Правилами. Час доступу до Приміщення Суборендаря з метою надання послуг прибирання та їх періодичність:

8.10.1. щодня, з 07:00 до 09:00: вологе та сухе прибирання підлогових покриттів, протирання столів, підвіконня;

8.10.2. щодня, по мірі необхідності, підлоги, дверей і дверних рам, ручок та скління дверей, перегородок, вимикачів, розеток, сміттєвих корзин, офісних меблів (за виключенням техніки та обладнання Суборендаря) на поверхнях вільних від особистих речей Суборендаря;

8.10.3. 1-2 рази на тиждень – плінтусів, дверних доводчиків;

8.10.4. 2 рази на рік – внутрішнього скління

**9. ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ПЕРЕГОВОРНИХ КІМНАТ**

9.1. Суборендар має право використовувати переговорні кімнати без додаткової оплати у межах кількості годин, визначеної цими Правилами.

9.2. Кількість годин використання переговорних кімнат без додаткової оплати (безкоштовні години) визначається пропорційно кількості звичайних офісних робочих місць у Приміщенні, що передається Суборендарю.

9.3. Кількість звичайних офісних робочих місць у Приміщенні, що передається Суборендарю, визначається у специфікації до Договору, як невід'ємному додатку.

9.4. Суборендар має право використовувати переговорні кімнати без додаткової оплати у наступному розрахунку:

<b>Number of ordinary office work places in the subleased Premises / Кількість звичайних офісних робочих місць у суборенованому Приміщенні</b>	<b>Number of free hours to use meeting rooms per 1 (one) calendar week / Кількість безкоштовних годин використання переговорних кімнат на 1 (один) календарний тиждень</b>
1	1
2	1
3	1
4	2
5	2
6	3
7	3
8	4
9	4
10	5
11	5
12	6
13	6
14	7
15	7
16	8

17	9
18	9
19	10
20	10

- |  |  |
|--|--|
| <p>9.5. If the Subtenant does not use the appropriate number of free hours in the relevant calendar week, the unused hours shall be cancelled and not added to the corresponding number of free hours in the following calendar week.</p> <p>9.6. The Subtenant shall, prior to using the meeting room, book the meeting room in the manner communicated to the Subtenant by sending an e-mail to the official representative of the Subtenant specified in the Agreement or by TINU.</p> <p>9.7. In case of use of the meeting room by the Subtenant without prior booking the Subtenant regardless of the presence of the reservation of the other room by other tenant (subtenant) or the absence of the booking by any of tenants (subtenants), the Tenant has the right to send a written warning to the Subtenant about the violation of the meeting rooms booking procedure.</p> <p>9.8. In case of use of the meeting room by the Subtenant without prior booking the Subtenant regardless of the presence of the reservation of the other room by other tenant (subtenant) or the absence of the booking by any of tenants (subtenants), two or more times, the Tenant has the right to restrict the Subtenant's access to the meeting rooms for a term up to 14 (fourteen) calendar days. Such restriction does not entail any liability of the Tenant to the Subtenant.</p> <p>9.9. In case of repeated breach by the Subtenant of the meeting rooms booking procedure, the Tenant has the right to restrict the Subtenant's access to the meeting rooms for an unlimited period. Such restriction does not entail any liability of the Tenant to the Subtenant.</p> <p>9.10. The cost of one hour of use of the meeting rooms in excess of the number of free hours specified in these Rules shall be set by the Tenant and shall be notified to the Subtenant by sending an e-mail to the official representative of the Subtenant specified in the Agreement or by TINU.</p> <p>9.11. In case of use of meeting rooms by the Subtenant for more than the free hours per calendar week specified in these Rules, the Subtenant shall be deemed to have agreed the cost of using the meeting rooms over the number of free hours defined by these Rules.</p> <p>9.12. The use of the meeting rooms by the Subtenant over the free hours specified in these Rules shall be paid by the Subtenant on the basis of the Tenant's invoices, which shall be invoiced up to the 5 (the fifth) day of the calendar month after the month in which the respective use was</p> | <p>9.5. У випадку невикористання Суборендарем відповідної кількості безкоштовних годин на відповідному календарному тижні, невикористані години анулюються і не додаються до відповідної кількості безкоштовних годин на наступному календарному тижні.</p> <p>9.6. Суборендар перед використанням переговорної кімнати бронює переговорну кімнату у спосіб, який доведено до Суборендаря шляхом направлення електронного листа на електронну пошту офіційного представника Суборендаря, зазначену у Договорі або за допомогою TINU</p> <p>9.7. У випадку використання Суборендарем переговорної кімнати без попереднього бронювання останньої, незалежно від наявності бронювання переговорної кімнати іншим орендарем (суборендарем) або відсутності бронювання будь-ким з орендарів (суборендарів), Орендар має право надіслати Суборендарю письмове попередження про порушення порядку бронювання (використання) переговорних кімнат.</p> <p>9.8. У випадку використання Суборендарем переговорної кімнати без попереднього бронювання останньої, незалежно від наявності бронювання переговорної кімнати іншим орендарем (суборендарем) або відсутності бронювання будь-ким з орендарів (суборендарів), два і більше разів, Орендар має право обмежити доступ Суборендаря до переговорних кімнат на строк до 14 (чотирнадцяти) календарних днів. Таке обмеження не тягне за собою будь-якої відповідальності Орендаря перед Суборендарем.</p> <p>9.9. У випадку повторного порушення Суборендарем порядку бронювання переговорних кімнат, Орендар має право обмежити доступ Суборендаря до переговорних кімнат на необмежений строк. Таке обмеження не тягне за собою будь-якої відповідальності Орендаря перед Суборендарем.</p> <p>9.10. Вартість однієї години використання переговорних кімнат понад кількість безкоштовних годин, визначених цими Правилами, встановлюється Орендарем та має бути повідомлена Суборендарю шляхом направлення електронного листа на електронну пошту офіційного представника Суборендаря, зазначену у Договорі або у TINU.</p> <p>9.11. У випадку використання Суборендарем переговорних кімнат понад безкоштовні години на календарний тиждень, визначені цими Правилами, Суборендар вважається таким, що погодив вартість використання переговорних кімнат понад кількість безкоштовних годин, визначених цими Правилами.</p> <p>9.12. Використання Суборендарем переговорних кімнат понад кількість безкоштовних годин, встановлених цими Правилами, сплачується Суборендарем на підставі рахунків Орендаря, які виставляються до 5 (п'ятого) числа календарного місяця, який йде після місяця, в якому здійснювалося відповідне</p> |
|--|--|

made. The relevant bill is valid for payment within 3 (three) working days of receipt.

використання переговорних кімнат. Відповідний рахунок дійсний до сплати протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту його отримання.