

DRAFT  
FOR DISCUSSION PURPOSES ONLY

ПРОЕКТ  
ДЛЯ ОБГОВОРЕННЯ

## HEADS OF TERMS

in relation to the contemplated lease of state-owned immovable and movable property

## ОСНОВНІ УМОВИ

запланованої оренди нерухомого та рухомого майна в державній власності

Kyiv  
[date]

Київ  
[дата]

Ministry of Infrastructure of Ukraine represented by [authorised person];  
State Property Fund of Ukraine represented by [authorised person];  
State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk" represented by [authorised person]

Міністерство інфраструктури України в особі [уповноважена особа];  
Фонд державного майна України в особі [уповноважена особа];  
Державне підприємство "Морський торговий порт "Чорноморськ" в особі [уповноважена особа]

and

та

Hutchison Ports Development Limited, represented by Clemence Cheng ("Hutchison")

Hutchison Ports Development Limited в особі Mr. Clemence Cheng ("Хатчисон")

(together referred to as the "Parties")

(разом надалі іменуються "Сторони")

have agreed on the following:

домовилися про наступне:

### TERMS AND DEFINITIONS:

"Improvements" shall mean any improvements made to the Property by the Lessee;  
"Lessee" shall mean a Ukrainian subsidiary, affiliated or associated company of Hutchison Ports Development Limited or any other company of the group;

### ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ:

"Поліпшення" означає будь-які поліпшення Майна, здійснені Орендарем;  
"Орендар" означає українську дочірню компанію Hutchison Ports Development Limited або афілійовану, або асоційовану з Hutchison Ports Development Limited компанію, або будь-яку іншу компанію групи;

[Note: The Parties to discuss submission of application and participation in the tender (if any) via Hutchison group company and subsequent conclusion of the lease agreement by Ukrainian subsidiary of Hutchison.]

[Примітка: Сторонам пропонується обговорити подання заяви та участь в конкурсі компанією групи Хатчисон з наступним укладенням договору оренди українською дочірньою компанією Хатчисон.]

"Lessor" shall mean the State Property Fund of Ukraine with respect to the berths and other immovable property listed in Annex 1 hereto and the State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk" with respect to the movable property listed in Annex 2 hereto; the reference to "Lessor" may refer to the State Property Fund of Ukraine and the Port separately or together;

"Орендодавець" означає Фонд державного майна України по відношенню до причалів та іншого нерухомого майна, зазначеного в переліку в Додатку 1 до цих Основних Умов, та Державне підприємство "Морський торговий порт "Чорноморськ" по відношенню до рухомого майна, зазначеного в переліку в Додатку 2 до цих Основних Умов; посилання на "Орендодавця" може означати посилання на Фонд державного майна України та Порт окремо або разом;

"Lease Agreement" shall mean the lease agreements regarding the lease of the Immovable property and Movable property respectively entered into by the Lessor and the Lessee;

"Договір Оренди" означає договори оренди Нерухомого майна та Рухомого майна відповідно, укладені між Орендодавцем та Орендарем;

[*Note: It is anticipated to conclude three lease agreements regarding the lease of the Property: (i) lease agreement regarding immovable property where the property holder is Ukrainian Sea Ports Authority; (ii) lease agreement regarding immovable property where the property holder is State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk"; and (iii) lease agreement regarding movable property with the Port. These Heads of Terms provide for general outline of the terms of all three agreements except for the cases where it is specifically provided otherwise.*]

"Port" shall mean the State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk";

"Immovable property" shall mean the berths and other immovable property located at the territory of the State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk" listed in Annex 1 hereto;

"Movable property" shall mean the movable property listed in Annex 2 hereto;

"Property" shall mean Immovable property and Movable property together;

"Property Holder" shall mean the company recording the Property on its balance sheet at the moment of conclusion of the Lease Agreement.

"SPF" shall mean the State Property Fund of Ukraine.

## 1. Legal status and enforceability of these Heads of Terms

1.1. For avoidance of any doubt, this document does not constitute a preliminary lease agreement or an offer to conclude the lease agreement and the Parties do not intend the provisions of these Heads of Terms to be legally binding or capable of legal enforcement.

1.2. These Heads of Terms only provide for intention of the Parties to conclude the Lease Agreement on the following terms and conditions, however, not being limited to them.

## 2. Approvals and consents

2.1. The Parties understand and agree that conclusion of the Lease Agreement is subject to

[*Примітка: Передбачається укладення трьох договорів оренди Майна: (i) договір оренди нерухомого майна, за яким балансоутримувачем є Адміністрація морських портів України; (ii) договір оренди нерухомого майна, за яким балансоутримувачем є Державне підприємство "Морський торговий порт "Чорноморськ"; та (iii) договір оренди рухомого майна з Портом. Ці Основні Умови передбачають загальний виклад умов усіх трьох договорів, крім випадків, коли прямо встановлено інше.*]

"Порт" означає Державне підприємство

"Морський торговий порт "Чорноморськ";

"Нерухоме майно" означає причали та інше нерухоме майно, розташоване на території Державного підприємства "Морський торговий порт "Чорноморськ" та зазначене в переліку в Додатку 1 до цих Основних Умов;

"Рухоме майно" означає рухоме майно, зазначене в переліку в Додатку 2 до цих Основних Вимог;

"Майно" означає Нерухоме майно та Рухоме майно разом;

"Балансоутримувач" означає компанію, що обліковує Майно у своєму балансі в момент укладення Договору Оренди.

"ФДМ" означає Фонд державного майна України.

## 1. Правовий статус та застосування цих Основних Умов

1.1. Для уникнення сумнівів, цей документ не являє собою попереднього Договору Оренди або пропозиції укласти Договір Оренди, і Сторони не мають наміру надати цим Основним Умовам обов'язкового юридичного характеру або можливості їх застосування в примусовому порядку.

1.2. Ці Основні Умови лише передбачають намір Сторін укласти Договір Оренди на наступних умовах, але не обмежуючись ними.

## 2. Дозволи та погодження

2.1. Сторони розуміють та погоджуються, що укладенню Договору Оренди передують

obtaining of (i) the approval of Antimonopoly Committee of Ukraine; and (ii) Hutchison Board's approval.

2.2. The Parties agree that they shall not proceed with the lease of the Property without approvals listed in clause 2.1, unless Hutchison waives those approvals.

### 3. Competitive terms

3.1. The terms of lease of the Property should be competitive to those suggested in other sea ports on the Black Sea.

### 4. No tender assumption

4.1. The Parties assume that Hutchison is the only potential Lessee and no tender is anticipated.

4.2. Hutchison reserves the right to withdraw its interest in case of the tender without any further obligations or liabilities related to the lease of the Property.

### 5. Tender

5.1. Should the tender take place its qualification requirements to the participants shall include:

- (i) annual aggregate volume of operations exceeds [10] m TEU;
- (ii) annual aggregate turnover exceeds [*to be added*];
- (iii) international presence and operation;
- (iv) non-government or government related (directly or indirectly) company;
- (v) independent of shipping lines.

### 6. Property

6.1. The Lessor grants the lease for and transfers the Property to the Lessee.

6.2. The Parties express mutual understanding that the Immovable property to be transferred into lease does not constitute an integral property complex and the lease of the Immovable property does not trigger the procedures applicable in case of lease of an integral property complex as envisaged by Ukrainian law.

отримання (i) дозвіл Антимонопольного комітету України на концентрацію; та (ii) погодження Правлінням Хатчісон.

2.2. Сторони домовились, що вони не будуть укладати договір оренди Майна, якщо будь-який із Дозволів, вказаних у п. 2.1, не отриманий, крім випадку коли Хатчісон відмовився від обов'язковості їх отримання.

### 3. Ринкові умови

3.1. Умови оренди Майна повинні відповідати ринковим умовам, у порівнянні з іншими морськими портами Чорного моря.

### 4. Відсутність конкурсу

4.1. Сторони припускають, що Хатчісон є єдиним потенціальним Орендарем і проведення конкурсу не передбачається.

4.2. Хатчісон залишає за собою право відмовитись від переговорів у випадку оголошення конкурсу, залишаючись не зв'язаним будь-якими зобов'язаннями та без будь-якої відповідальності у зв'язку з орендою Майна.

### 5. Конкурс

5.1. Якщо конкурс буде оголошено, кваліфікаційні вимоги до його учасників повинні включати:

- (i) річний сукупний обсяг операцій перевищує [10] мільйонів TEU;
- (ii) річний сукупний обсяг прибутку від операцій перевищує [*буде додано*];
- (iii) міжнародна присутність та операційна діяльність;
- (iv) недержавна та не пов'язана (прямо чи опосередковано) з державою юридична особа;
- (v) компанія, не пов'язана з судохідними компаніями.

### 6. Майно

6.1. Орендодавець надає в оренду і передає Майно Орендареві.

6.2. Сторони висловлюють взаємне розуміння того, що Нерухоме майно, яке передається, не являє собою цілісний майновий комплекс, і оренда Нерухомого майна не тягне за собою процедур, що застосовуються у випадку оренди цілісного майнового комплексу, як це передбачено українським законодавством.

6.3. The Property Holder is Ukrainian Sea Ports Authority regarding the berths and infrastructural facilities and the Port with respect to the rest of Immovable property and Movable property comprising the Property.

#### 7. Term of the lease

7.1. The Lease Agreement is intended to be concluded for the term of [49] years.

7.2. The Parties agreed that the Lessee has the right for early termination of the Lease Agreement by sending 1-month prior notice to the Lessor.

#### 8. Conclusion of the Lease Agreement

8.1. The Parties agree that the three lease agreements regarding the Property defined here as Lease Agreement shall be concluded simultaneously.

8.2. [The Lease Agreement shall include provision on the Lessee's right for early termination of the Lease Agreement, if all three lease agreements comprising the Lease Agreement are not concluded within [1] month after execution of the first lease agreement.]

#### 9. Rent Payment. Other Payments

9.1. The annual Rent Payment for the lease of Immovable property calculated based on Methodology<sup>1</sup> constitutes 15% of the Immovable property value determined by an independent appraiser and constitutes UAH [ ].

[8.1 The Rent Payment shall consist of the fixed rate at [lower than 15%] per m2 and a variable fee based on volume TEUs.]

9.2. SPF hereby undertakes to arrange for evaluation of the Property by an independent appraiser in line with Ukrainian legislation and provide the evaluation report(-s) to Hutchison before submission of application for the lease of Property.

9.3. VAT shall be charged on the amount of the Rent Payment in accordance with the procedure

6.3. Балансоутримувачами є Адміністрація морських портів України по відношенню до причалів та інфраструктурних об'єктів, а також Порт – по відношенню до решти Нерухомого майна та Рухомого майна, що разом складають Майно.

#### 7. Строк оренди

7.1. Сторони мають намір укласти Договір Оренди на строк [49] років.

7.2. Сторони домовились, що орендар має право достроково розірвати Договір Оренди шляхом надсилання письмового повідомлення Орендодавцю за один місяць до розірвання.

#### 8. Укладення Договору Оренди

8.1. Сторони домовились, що три договори оренди Майна, визначені в цьому документі як Договір Оренди, повинні бути укладені одночасно.

8.2. [Договір Оренди міститиме право Орендаря на дострокове розірвання Договору Оренди у випадку, якщо всі три договори оренди, визначені в цьому документі як Договір Оренди, не укладені протягом [1] місяця після укладення першого договору оренди.]

#### 9. Орендна Плата. Інші платежі

9.1. Річна Орендна Плата за оренду Нерухомого майна розраховується на підставі Методики<sup>2</sup> і складає 15% вартості Нерухомого майна, визначеної незалежним оцінювачем, і становить [ ] грн.

[8.1 Орендна Плата складається фіксованої плати [нижче 15%] за м2 та змінюваної суми, в залежності від обсягів перевалки в одиницях TEU.]

9.2. ФДМ зобов'язується забезпечити проведення незалежної оцінки Майна у відповідності до законодавства України та передати Хатчісону звіт(-и) про оцінку Майна до подання заяви про оренду Майна.

9.3. ПДВ стягується з суми Орендної Плати в порядку, встановленому українським

<sup>1</sup> Regulation No 786 of the CMU "On the Methodology of Calculation of Rent for State Property and Proportion of Rent Distribution" dated 4 October 1995

<sup>2</sup> Постанова КМУ №786 "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу" від 4 жовтня 1995 року

set by Ukrainian law.

законодавством.

9.4. Indexation of the Rent Payment shall be made monthly based on the inflation index. The Rent Payment for each following month shall be estimated by way of adjustment of the lease payment for the previous month for the inflation index for the next (current) month. Up to date information on the inflation indices calculated by the State Statistics Service of Ukraine is taken from the website of the State Property Fund of Ukraine.

9.4. Індексція Орендної Плати проводиться щомісяця на підставі індексу інфляції. Орендна Плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції на наступний (поточний) місяць. Актуальна інформація стосовно індексів інфляції, розрахованих Державною службою статистики України, отримується з вебсайту Фонду державного майна України.

9.5. The Lessee's obligation to pay the Rent Payment shall be secured by an advance payment in the amount not less than the Rent Payment for the baseline month (calculated based on the Methodology) to be paid against the Rent Payment for the last month of lease.

9.5. Зобов'язання Орендаря щодо сплати Орендної Плати забезпечується авансовим платежем у сумі, не меншій за Орендну Плату за базовий місяць (розраховану на підставі Методики), який сплачується в рахунок Орендної Плати за останній місяць оренди.

9.6. The Lessee shall reimburse the utility and other service payments to the Property Holder in accordance with a separate agreement.

9.6. Орендар відшкодовує оплату комунальних та інших платежів Балансоутримувачу на підставі окремого договору.

[*Note: The procedure of payment for utility and other services is subject to discussion.*]

[*Примітка: Порядок оплати комунальних та інших послуг підлягає обговоренню.*]

9.7. The Rent Payment for the lease of Movable property shall be UAH [ ] .

9.7. Орендна Плата за Рухоме майно складає [ ] грн.

[*Note: The rent payment for the lease of movable property may be determined by the Parties but not less than 10% of the value of movable property determined by an independent appraiser.*]

[*Примітка: Орендна Плата за рухоме майно може визначатися Сторонами, але не менше 10% вартості рухомого майна, визначеної незалежним оцінником.*]

## 10. "Grace Period"

## 10. "Пільговий Період"

10.1. The Parties have agreed that the Rent Payment shall be paid by the Lessee starting [ ]th month after execution of the Lease Agreement.

10.1. Сторони домовилися, що Орендна Плата сплачується Орендарем, починаючи з [ ] місяця після укладення Договору Оренди.

[*Note: The Parties understand that certain time is required for the Lessee to make all necessary improvements and reconstructions in order to start operation of the Property.*]

[*Примітка: Сторони розуміють, що Орендареві потрібен певний час для здійснення всіх необхідних поліпшень і реконструкцій для початку експлуатації Майна.*]

## 11. Change of the Rent Payment

## 11. Зміна Орендної Плати

11.1. The amount of the Rent Payment may only be changed upon mutual written agreement of the Parties.

11.1. Суму Орендної Плати може бути змінено виключно за взаємною письмовою згодою Сторін.

11.2. The amount of the rent payment may be revised at request of one of the Parties in case of a substantial change of the Property condition due to the reasons beyond the Parties control.

11.2. Суму Орендної Плати може бути переглянуто на вимогу однієї за Сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан Майна.

11.3. The Parties have agreed that the Rent Payment under any circumstances shall not be increased unilaterally by the Lessor.

11.3. Сторони домовилися, що Орендна Плата за жодних обставин не повинна підвищуватися Орендодавцем в односторонньому порядку.

11.4. The Parties agree that the change of the Methodology<sup>3</sup> shall not result in increase of the Rent Payment.

11.4. Сторони домовилися, що зміна Методики<sup>4</sup> не призведе до підвищення Орендної Плати.

11.5. The improvements of the Property made by the Lessee shall not be the reason for revaluation of the Property and subsequent increase of the amount of the Rent Payment.

11.5. Поліпшення Майна, проведені Орендарем, не є підставною для переоцінки Майна та наступного підвищення суми Орендної Плати.

## 12. Term of payment

## 12. Порядок сплати

12.1. The Rent Payment shall be paid every 6 (six) months, until the 20th day of each month following the 6-month period.

12.1. Орендна Плата сплачується кожні 6 (шість) місяців, до 20-го числа кожного місяця, що слідує за шестимісячним періодом.

## 13. Transfer of the Property

## 13. Передача Майна

13.1. The Property is transferred on the date of execution of the Lease Agreement and the Transfer and Acceptance Act.

13.1. Майно передається в дату укладення Договору Оренди та підписання Акту приймання-передачі.

13.2. The condition of the Property is suitable for use in accordance with its designated purpose.

13.2. Стан Майна є прийнятним для використання за його цільовим призначенням.

13.3. The Lessee shall have the right to perform inspection and/or technical examination before conclusion of the Lease Agreement. If that is the case, the results of the inspection and/or technical examination shall be reflected in the Transfer and Acceptance Act to be signed by the Parties.

13.3. Орендар має право здійснити перевірку та/або технічний огляд перед укладенням Договору Оренди. У такому випадку результати перевірки та/або технічного огляду мають бути відображені в Акті приймання-передачі, що підписується Сторонами.

13.4. The Lessor shall fully and expressly disclose the information on all obvious and hidden defects of the Property as well as any third party rights to the Property.

13.4. Орендодавець має в повній мірі та прямо розкривати інформацію про всі очевидні та приховані недоліки Майна, а також права третіх осіб стосовно Майна.

13.5. Any Lessor's misrepresentation regarding the condition of the Property or any third party rights to the Property shall constitute significant breach of the Lease Agreement and give the

13.5. Будь-які неправдиві відомості Орендодавця стосовно стану Майна або будь-яких прав третіх осіб стосовно Майна є істотним порушенням Договору Оренди і дають Орендареві право достроково розірвати Договір

<sup>3</sup> Regulation No 786 of the CMU "On the Methodology of Calculation of Rent for State Property and Proportion of Rent Distribution" dated 4 October 1995

<sup>4</sup> Постанова КМУ №786 "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу" від 4 жовтня 1995 року

Lessee the right for unilateral early termination of the Lease Agreement and recovery of damages.

Оренди в односторонньому порядку та вимагати відшкодування збитків.

13.6. The Lease Agreement would establish the procedure and term for transfer of the Property to the Lessor upon expiration of the Lease Agreement.

13.6. Договором Оренди встановлюється порядок та строки передачі Майна Орендодавцеві по завершенні строку Договору Оренди.

#### 14. Land Issues

#### 14. Земельні питання

14.1. Should the Lessee require to formalize the title to the land plots the Property is located on, the Lessor and the Ministry of Infrastructure of Ukraine shall ensure conclusion of the lease agreements regarding the specified land plots at request of the Lessee.

14.1. Якщо Орендареві необхідно оформити право користування земельними ділянками, на яких розміщується Майно, Орендодавець і Міністерство інфраструктури України забезпечують оформлення договорів оренди на вказані земельні ділянки на вимогу Орендаря.

#### 15. Improvements of the Property

#### 15. Поліпшення Майна

15.1. The Lessee may make any separable Improvements of the Property at any time without any agreement with or notification to the Lessor. Upon termination of the Lease Agreement the separable Improvements may be separated and taken by the Lessee.

15.1. Орендар може здійснювати будь-які відокремлювані Поліпшення Майна в будь-який час без отримання згоди або повідомлення Орендодавця. По завершенні строку Договору Оренди відокремлювані Поліпшення можуть бути відокремлені та забрані Орендарем.

15.2. The inseparable Improvements may be made by the Lessee upon and after the Lessor's consent for those inseparable Improvements.

15.2. Невідокремлювані Поліпшення можуть здійснюватися Орендарем за згодою Орендодавця на здійснення таких невідокремлюваних Поліпшень.

15.3. The Lessor and the Property Holder shall provide all necessary assistance including procuring any actions or producing any documents on the matter of preparing the Lessee's application and supporting documents required for receipt of consent for Improvements.

15.3. Орендодавець і Балансоутримувач надають всю необхідну допомогу, включаючи вчинення будь-яких дій та надання будь-яких документів у зв'язку з підготовкою Орендарем заяви та супровідних документів, необхідних для отримання згоди на Поліпшення.

15.4. The consent for Improvements shall be provided by the Lessor within [10] working days after submission of the application and all required supporting documents by the Lessee.

15.4. Згода на проведення Поліпшень надається Орендодавцем упродовж [10] робочих днів з моменту подання заяви та всіх необхідних супровідних документів Орендарем.

15.5. The Lessor shall not unreasonably withhold or delay the consent for Improvements.

15.5. Орендодавець не має права безпідставно затримувати або відмовляти в наданні згоди на здійснення Поліпшень.

15.6. The Lessee has the right to unilaterally terminate the Lease Agreement in case of the Lessor's failure to issue the consent for Improvements with [1 month] after execution of

15.6. Орендар має право розірвати Договір Оренди в односторонньому порядку в разі ненадання Орендодавцем згоди на здійснення Поліпшень протягом [1 місяця] з моменту укладення Договору Оренди.

the Lease Agreement.

15.7. The inseparable Improvements performed by the Lessee shall be compensated by the Lessor within [1 month] after termination (including unilateral early termination) of the Lease Agreement.

15.8. The compensation is made to the extent the Improvements have increased the value of the Property. The evaluation of Improvements for the purpose of compensation by the Lessor shall be made by an independent appraiser.

## 16. Repair of the Property

16.1. The Lessee accepts the obligation to perform timely capital, current or other renovation of the Property at its own cost.

## 17. Insurance of the Property

17.1. During one month upon entry into of the Lease Agreement, the Lessee shall insure the Property for the amount not less than its value according to the value Certificate / Appraisal Act for the benefit of the Lessor (to be transferred to the Property Holder) or the Lessee) who shall bear the risk of accidental destruction or damage of the Property in accordance with the procedure set by legislation and provide the Lessor with copies of the insurance policy and payment order. The Lessee shall keep renewing the insurance agreement so that the Property remained insured throughout the entire term of the lease.

## 18. Use of Depreciation Charges

18.1. Depreciation charges on the movable property shall be accrued by the Property Holder and used for the full restoration of the leased fixed assets.

18.2. Depreciation charges on the Immovable property shall be accrued by the Lessee and used thereby as a priority matter for the full restoration of the leased fixed assets.

18.3. Improvements of the leased Property made at the cost of depreciation charges shall be owned

15.7. Вартість невідокремлюваних Поліпшень, здійснених Орендарем, відшкодовується Орендодавцем впродовж [1 місяця] з моменту припинення (в тому числі дострокового розірвання в односторонньому порядку) Договору Оренди.

15.8. Відшкодування надається в тій мірі, в якій Поліпшення спричинило підвищення вартості Майна. Оцінка Поліпшень з метою відшкодування їхньої вартості Орендодавцем проводиться незалежним оцінювачем.

## 16. Ремонт Майна

16.1. Орендар зобов'язується проводити вчасний капітальний, поточний та інші види ремонту Майна за власний рахунок.

## 17. Страхування Майна

17.1. Протягом одного місяця з моменту укладення Договору Оренди Орендар має застрахувати Майно на суму, не меншу за його вартість згідно з Актом оцінки / Звітом про оцінку на користь Орендодавця (з передачею Балансоутримувачу) або Орендаря), який візьме на себе ризик випадкового знищення або пошкодження Майна в порядку, передбаченому законодавством, і надати Орендодавцеві копії страхових полісів та платіжного доручення. Орендар забезпечує чинність страхового договору з тим, щоб Майно залишалось застрахованим упродовж усього строку оренди.

## 18. Використання амортизаційних відрахувань

18.1. Амортизаційні відрахування на Рухоме майно здійснюються Балансоутримувачем і використовуються для повного відновлення орендованих основних засобів.

18.2. Амортизаційні відрахування на Нерухоме майно здійснюються Орендарем і використовуються ним передусім для повного відновлення орендованих основних засобів.

18.3. Поліпшення орендованого Майна за рахунок амортизаційних відрахувань належать



by the state.

державі.

### 19. Fire Safety

19.1. The Lessee is obliged to comply with the measures ensuring fire safety as well as the rules on maintenance of engineering constructions and sanitary measures.

### 19. Пожежна безпека

19.1. Орендар зобов'язаний виконувати заходи, що забезпечують пожежну безпеку, а також правила утримання інженерних конструкцій та санітарні норми.

### 20. Access to the Berths

20.1. No third parties have access to 1-6 berths of the Port.

20.2. The Ministry of Infrastructure of Ukraine shall ensure that Ukrainian Sea Ports Authority terminate the agreements related to providing access to 1-6 Berths with Limited Liability Company "Joint Enterprise "RISOIL TERMINAL" and the Port before conclusion of the Lease Agreement.

### 20. Доступ до причалів

20.1. Жодні треті особи не матимуть доступу до Причалів 1-6 Порту.

20.3. Міністерство інфраструктури України зобов'язується забезпечити розірвання договорів про доступ до причалів №1 – 6, укладених Адміністрацією морських портів України з ТОВ СП "Рісойл Термінал" та Портом.

### 21. Licenses and Permits

21.1. Should the Lessee require any licenses and/or permits for operation of the Property at the territory of the Port, the Lessor shall provide all necessary assistance including taking any actions or producing and/or providing any documents on the matter of preparing the Lessee's application and supporting documents required for receipt of the licenses and/or permits.

### 21. Ліцензії та дозволи

21.1. Якщо Орендар потребує будь-яких ліцензій та/або дозволів на експлуатацію Майна на території Порту, Орендодавець має надати всю необхідну допомогу, включаючи вчинення будь-яких дій та/або надання будь-яких документів у зв'язку з підготовкою Орендарем заяви та супровідних документів на отримання ліцензій та/або дозволів.

### 22. Monitoring of the Property by the Lessors

22.1. The Lessors and the Property Holder (together or separately) have the right to access the Property not more than [once] a year upon one week's prior notice sent to the Lessee.

### 22. Контроль Майна Орендодавцями

22.1. Орендодавці та Балансоутримувач (спільно або окремо) мають право доступу до Майна не частіше, ніж [один раз] на рік за умови надання повідомлення Орендареві за один тиждень заздалегідь.

### 23. Limitation of the Lessor's interference into the Lessee's commercial activities

23.1. Neither Lessor nor the Property Holder shall interfere into the Lessee's commercial activities related to operation of the Property.

### 23. Обмеження втручання Орендодавця в господарську діяльність Орендаря

23.1. Ні Орендодавець, ні Балансоутримувач не можуть втручатися в господарську діяльність Орендаря з експлуатації Майна.

23.2. The Lessee has the right to unilaterally terminate the Lease Agreement in case of breach of prohibition established by clause 23.1 hereof.

23.2. Орендар має право в односторонньому порядку розірвати Договір Оренди у разі порушення заборони, встановленої пунктом 23.1 цих Основних Умов.

#### 24. Employment matters

24.1. The Lessee does not accept any obligations regarding employment of employees of State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk" following conclusion of the Lease Agreement.

24.2. The Lessor shall indemnify and keep indemnified to the extent possible under Ukrainian law the Lessee against any claims of employees or trade unions of State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk".

#### 25. Commercial secret and confidentiality

25.1. The Parties shall not during the currency of the Lease Agreement nor at any time thereafter use or disclose or permit to be disclosed to any person, firm or company any trade secrets, confidential knowledge or information or any financial or trading information or any other information relating to the commercial activity of the Parties without the prior written consent of the other Party which the disclosure relates to (such consent not to be unreasonably withheld or delayed) provided always that this shall not prevent either Party from disclosing information to any competent authority which is lawfully entitled to such information nor shall it prevent the disclosure of matters information or knowledge to the relevant Party's professional advisers or where disclosure is required by law or which are within the public domain.

#### 26. Right of first refusal

26.1. The Lessee has the right of first refusal regarding prolongation of the Lease Agreement (unless the Property is required for use by the Lessor) and privatization of the Property in case of improvement of the Property for the amount of not less than 25% of the Property's value (when and if the law allows privatization of the Property).

26.2. The Parties agree that Hutchison would have right of first refusal in relation to any other

#### 24. Питання працевлаштування

24.1. Орендар не бере на себе жодних зобов'язань стосовно працевлаштування працівників Державного підприємства "Морський торговий порт "Чорноморськ" після укладення Договору Оренди.

24.2. Орендодавець надає гарантії відшкодування збитків та захищає в Орендаря в тій мірі, в якій це передбачено законодавством України, від будь-яких вимог з боку працівників або професійних спілок Державного підприємства "Морський торговий порт "Чорноморськ".

#### 25. Комерційні таємниці та конфіденційність

25.1. Сторони не мають права впродовж терміну дії Договору Оренди та в будь-який час по його завершенні використовувати та розголошувати, або дозволяти використання та розголошення будь-якій особі, фірмі або компанії будь-які комерційні таємниці, конфіденційні дані або інформацію фінансового або торговельного характеру, або будь-яку іншу інформацію, пов'язану з господарською діяльністю Сторін без попередньої письмової згоди іншої із Сторін, якої стосується розголошувана інформація (причому надання такої згоди не може бути безпідставно затримано або в його наданні відмовлено) завжди за умови, що це не забороняє жодній Стороні розкривати інформацію будь-яким компетентним органам, які мають законне право володіти такою інформацією, а також розкривати питання, інформацію або відомості професійним консультантам відповідної Сторони, або у випадках, якщо розголошення вимагається законом або така інформація є загальнодоступною.

#### 26. Переважне право

26.1. Орендар має переважне право на продовження Договору Оренди (крім випадків, коли Майно потрібне для використання Орендодавцем) та приватизацію Майна у випадку поліпшення Майна на суму не менше 25% вартості Майна (якщо та коли приватизація Майна дозволитиметься законом).

26.2. Сторони домовились, що Хатчісон матиме переважне право щодо реалізації будь-яких

projects at the Sea Commercial Port of Chornomorsk regarding development of container terminals.

проектів в Морському торговому порту "Чорноморськ", пов'язаних з розвитком напряму контейнерних терміналів.

## 27. Assignment

27.1. The Lessee has the right to assign the rights and obligations under the Lease Agreement without any approval of the Lessors.

## 27. Відступлення

27.1. Орендар має право відступати права та обов'язки за Договором Оренди без будь-якої згоди з боку Орендодавців.

## 28. Force-majeure

28.1. Under "force-majeure" circumstances one means any strikes or other labor conflicts, shortage of fuel, material or labor resources, fires, floods, explosions or other accidents and natural disasters, extremely severe weather conditions, implementation by public authorities of emergency management measures or exercise of emergency actions in connection with the emergence of threats to national security or public order, anti-terrorist measures, as well as war, civil unrest or political instability, difficulties in transportation, blockade announcement or embargo and any other similar or other circumstances, which are beyond the Parties control.

28.2. In case of arising force-majeure circumstances the Party which they influence has to inform in a written form the other Party with specification of circumstances, their influence on proper fulfillment of the Lease Agreement and evaluation of duration of force-majeure circumstances. Non-fulfillment is permitted only during action of force-majeure circumstances, after which fulfillment has to be restored in accordance with the Lease Agreement, including fulfillment of all obligations, which had to be fulfilled, if the force-majeure circumstances had not arisen.

28.3. In case the force-majeure circumstances remain for consecutive six months and extinguishment is anticipated, then the Lease Agreement may be terminated by any Party by a written notice.

28.4. Existence of the force-majeure circumstances shall be confirmed by the Chamber of Commerce of Ukraine or by other competent authority.

## 28. Форс-мажор

28.1. "Форм-мажор" означає такі події, як страйки або інші трудові конфлікти, нестачу пального, матеріальних або трудових ресурсів, пожежі, повені, вибухи та інші нещасні випадки та стихійні лиха, надзвичайно несприятливі погодні умови, запровадження органами державної влади надзвичайного стану або проведення надзвичайних заходів у зв'язку з надзвичайними ситуаціями або загрозою національній безпеці або громадському порядку, антитерористичні заходи, а також війни, заколоти або політичну нестабільність, транспортні труднощі, оголошення блокади або ембарго, а також будь-які подібні або інші обставини, що перебувають за межами впливу Сторін.

28.2. У разі виникнення будь-яких форс-мажорних обставин, Сторона, яка піддається їхньому впливу, повинна письмово повідомити іншу Сторону із зазначенням обставин, характеру їхнього впливу на належне виконання Договору Оренди та оцінку тривалості форс-мажорних обставин. Невиконання дозволяється виключно в період дії форс-мажорних обставин, після чого виконання має бути відновлено згідно з Договором Оренди, включаючи виконання всіх зобов'язань, які мали бути виконані, якби не сталися форс-мажорні обставини.

28.3. Якщо форс-мажорні події тривають шість місяців поспіль, і їх припинення не очікується, Договір Оренди може бути припинено будь-якою зі Сторін шляхом надання письмового повідомлення про це.

28.4. Виникнення форс-мажорних обставин має бути підтверджено Торговельно-промисловою палатою України або іншим компетентним органом.

### 29. No succession

29.1. Any succession under any obligations or undertakings of the Lessor as a result of the lease of the Property is expressly excluded.

### 30. State guaranties

30.1. The Parties agree that the Lessee shall be entitled to enjoy the state guarantees provided to the investors (private partners) under the Law of Ukraine "On Public Private Partnership" and the Law of Ukraine "On Regime of Foreign Investments".

### 31. Dispute resolution

31.1. Any disputes arising out of or related to the Lease Agreement shall be submitted for resolution to Ukrainian courts.

31.2. [Any disputes arising out of the Lease Agreement shall be submitted to and settled by the London Court of International Arbitration (LCIA) in compliance with its Rules.]

### 32. Immunity against adverse change of law

32.1. The terms and conditions of the Lease Agreement shall survive throughout the entire term including the cases when the rules are subsequently adopted by legislation that aggravate the Lessee's situation.

### 33. Fulfilment of obligations set by the Lease Agreement

33.1. The Lessor and the Lessee shall duly and timely fulfil their obligations set by the Lease Agreement.

### 34. Liability of the Lessor and the Lessee under the Lease Agreement

34.1. The liability (e.g. fines, penalties etc.) of the Lessor and the Lessee for non-fulfilment of obligations shall be set by the Lease Agreement.

### 29. Заборона правонаступництва

29.1. Будь-яке правонаступництво стосовно будь-яких обов'язків або зобов'язань Орендодавця внаслідок оренди Майна прямо виключається.

### 30. Державні гарантії

30.1. Сторони домовилися, що Орендар має право на отримання державних гарантій, що надаються інвесторам (приватним партнерам) на підставі Закону України "Про державно-приватне партнерство" та Закону України "Про режим іноземного інвестування".

### 31. Вирішення спорів

31.1. Будь-які спори, що виникають або пов'язані з Договором Оренди, підлягають вирішенню судами України.

31.2. [Будь-які спори, що впливають з Договору оренди, підлягають передачі на розгляд до та кінцеве вирішення у Лондонського суду міжнародного арбітражу відповідно до його Регламенту.]

### 32. Імунітет від несприятливих змін законодавства

32.1. Положення та умови Договору Оренди залишаються в силі протягом усього терміну, включаючи випадки подальшого встановлення законодавством правил, які погіршують становище Орендаря.

### 33. Виконання обов'язків, встановлених Договором Оренди

33.1. Орендодавець та Орендар повинні належним чином та вчасно виконувати свої обов'язки, встановлені Договором Оренди.

### 34. Відповідальність Орендодавця та Орендаря за Договором Оренди

34.1. Відповідальність (напр., штрафи, пеня тощо) Орендодавця та Орендаря за невиконання обов'язків встановлюється Договором Оренди.

DRAFT FOR DISCUSSION PURPOSES ONLY	ПРОЕКТ ДЛЯ ОБГОВОРЕННЯ
---------------------------------------	---------------------------

Signed for and on behalf of **Ministry of Infrastructure of Ukraine** by: ) )  
Signature \_\_\_\_\_

Name (block capitals) \_\_\_\_\_  
**Authorised signatory**

Підписано від імені **Міністерства інфраструктури України**: ) )  
Підпис \_\_\_\_\_

Ім'я (великими літерами) \_\_\_\_\_  
**Уповноважений підписант**

---

Signed for and on behalf of **State Property Fund of Ukraine** by: ) )  
Signature \_\_\_\_\_

Name (block capitals) \_\_\_\_\_  
**Authorised signatory**

Підписано від імені **Фонду державного майна України**: ) )  
Підпис \_\_\_\_\_

Ім'я (великими літерами) \_\_\_\_\_  
**Уповноважений підписант**

---

Signed for and on behalf of **State Enterprise "Commercial Sea Port "Chornomorsk"** by: ) )  
Signature \_\_\_\_\_

Name (block capitals) \_\_\_\_\_  
**Authorised signatory**

Підписано від імені **Державного підприємства "Морський торговий порт "Чорноморськ"**: ) )  
Підпис \_\_\_\_\_

Ім'я (великими літерами) \_\_\_\_\_  
**Уповноважений підписант**

---

DRAFT FOR DISCUSSION PURPOSES ONLY	ПРОЕКТ ДЛЯ ОБГОВОРЕННЯ
---------------------------------------	---------------------------

Signed for and on behalf of **Hutchison Ports Europe Ltd.** by: )  
)

Signature \_\_\_\_\_

Name (block capitals) \_\_\_\_\_

**Authorised signatory**

Підписано від імені **Hutchison Ports Europe Ltd.:** )  
)

Підпис \_\_\_\_\_

Ім'я (великими літерами) \_\_\_\_\_

**Уповноважений підписант**

CONFIDENTIAL