

Договір оренди нежитлового приміщення

місто Київ

23 січня 2024 року

Ми, громадянка України: **Ляшенко Людмила Олександрівна** (реєстраційний номер облікової картки платника за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків 2207119462), 05 червня 1960 року народження; паспорт громадянина України: серія та номер СН622763, виданий Мінським РУ ГУ МВС України в місті Києві, дата видачі: 20 листопада 1997 року, зареєстрована за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Північна, будинок 32, квартира 143; (надалі - **“Орендодавець”**) з одного боку,

та громадянка України: **Атаманчук-Ангел Лада Валеріївна** (реєстраційний номер облікової картки платника за даними Державного реєстру фізичних осіб платників податків 3539505908), 27 листопада 1996 року народження, паспорт громадянина України, документ № 007313595, запис № 19961127-03865, дійсний до: 28 грудня 2031 року, дата видачі: 28 грудня 2021 року; орган, що видав 8017, зареєстрована за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Михайла Максимовича, будинок 3Д, квартира 37 (надалі - **“Орендар”**) з іншого боку, а разом іменовані - **“Сторони”**, уклали цей Договір про наступне

1. Предмет Договору оренди нежитлового приміщення.

1.1. За Договором оренди нежитлового приміщення (далі - **“Договір”**) Орендодавець зобов'язується передати Орендарю у тимчасове платне користування нежитлове приміщення за адресою: місто Київ, вулиця Хмельницького Богдана (Шевченківський р-н), будинок 68; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1600484280391; тип об'єкта: приміщення громадського призначення, вбудовані в житловий будинок (група приміщень №11), номер відомостей про речове право: 46736162; дата державної реєстрації: 16 лютого 2022 року; підстава внесення запису: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 63494554 від 16 лютого 2022 року, приватний нотаріус Куликовська Тетяна Вікторівна; документи, подані для державної реєстрації: Договір купівлі-продажу нежитлового приміщення, серія та номер: 168, виданий 16 лютого 2022 року, видавник: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Куликовська Т. В.; розмір частки 1/1.

1.2. Оренда нежитлового приміщення (далі - **“Об'єкт оренди”**) являє собою: групу приміщень №11, які знаходяться на першому поверсі будинку 68 (шістдесят вісім) по вулиці Хмельницького Богдана, місто Київ; місце розташування, розміри та межі визначаються в технічному паспорті на нежитлове приміщення, копія якого є невід'ємною частиною Договору, та зазначаються в Додатку № 1 до Договору.

1.3. Копія Договору купівлі-продажу нежитлового приміщення, серія та номер: 168, виданий 16 лютого 2022 року, видавник: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Куликовська Тетяна Вікторівна, бланкі: НРС 391848; НРС 391849; та копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16 лютого 2022 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1600484280391, номер запису про право власності 46736162, є невід'ємною частиною Договору, та зазначаються в Додатках 2,3 до Договору.

1.4. Об'єкт оренди передається Орендодавцем Орендарю в тимчасове платне користування з метою використання під книгарню, книжковий клуб, бібліотеку, та продаж супутніх товарів: чай, каву, кондитерських виробів (надалі - **“Цільове призначення Об'єкту оренди”**).

1.5. Орендодавець стверджує, що Об'єкт оренди є добросовісно придбаним, не заставленим, не проданим, не подарованим, не внесеним в статутний фонд (капітал) юридичної особи, у спорі та під заборонаю на відчуження не перебуває, не є зданим в оренду (найм), претензій з боку третіх осіб на/до неї немає, а також свідчить, що арешт і/або податкова застава на все майно в цілому, включаючи зазначений об'єкт оренди, відсутні.

Орендодавець

Орендар

Термін дії договору та порядок передачі та повернення Об'єкту оренди

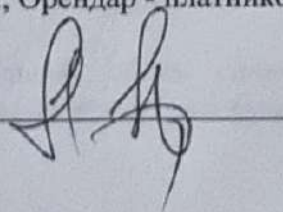
- 2.1.** Строк оренди за цим Договором становить 35 (тридцять п'ять) місяців з дня підписання Акту приймання-передачі Об'єкту оренди, та діє з "5" лютого 2024 року до "31" грудня 2026 року.
- 2.2.** Орендодавець передає, а Орендар приймає Об'єкт оренди, що підтверджується підписанням Акту приймання-передачі Об'єкту оренди (надалі - "Акт приймання-передачі"), який підписується Сторонами в день підписання Договору, є невід'ємною частиною Договору та зазначається в Додатку № 4 до даного Договору.
- 2.3.** Опис складу Об'єкту оренди, його стан та оснащення зазначаються в Акті приймання-передачі; якщо Об'єкт оренди буде несправним або ушкодженим, такий факт підлягає обов'язковому відображенню в Акті приймання-передачі, Сторони узгоджують спосіб усунення таких недоліків та строки їх усунення.
- 2.4.** В день підписання Сторонами Акту приймання-передачі Орендодавець передає Орендар ключі від Об'єкту оренди.
- 2.5.** Факт повернення Орендарем Орендодавцю Об'єкта оренди підтверджується шляхом підписання Сторонами Акту приймання-повернення Об'єкта оренди (надалі - "Акт приймання-повернення"). У випадку ухилення Орендаря від підписання Акту приймання-повернення, Об'єкт оренди вважається повернутим Орендодавцю у разі несплати орендної плати за два календарних місяці поспіль.
- 2.6.** Повернення Орендарем Орендодавцю Об'єкта оренди здійснюється в термін 7 (семи) робочих днів з дня закінчення строку дії Договору, або з дня його дострокового розірвання.
- 2.7.** Орендар зобов'язаний в день підписання Акту приймання-повернення звільнити Об'єкт оренди від будь-яких власних речей (предметів), що можуть перешкоджати Орендодавцю у подальшому здійсненні права на використання Об'єкта оренди.
- 2.8.** Зроблені Орендарем поліпшення в Об'єкті оренди, які можливо відокремити без пошкодження Об'єкту оренди, є власністю Орендаря; у разі зацікавленості та досягнення домовленості між Сторонами щодо вартості цих поліпшень, Орендодавець може компенсувати Орендарю витрачені за поліпшення кошти.
- 2.9.** Поліпшення, які неможливо відокремити від Об'єкту оренди без пошкодження Об'єкту оренди є власністю Орендодавця, та не підлягають відшкодуванню вартості поліпшень Орендодавцем Орендарю.
- 2.10.** У разі продовження строку оренди Об'єкту оренди між Орендодавцем та Орендарем укладається новий договір оренди нежитлового приміщення на новий строк, маючи на увазі усі зміни та доповнення до цього Договору.

3. Ціна оренди та інші платежі.

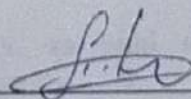
3.1. Сторони прийшли до згоди, що:

- 3.1.1.** ціна Об'єкту оренди протягом з "5" лютого 2024 року по "31" грудня 2026 року становить суму 1500,00 доларів США (одна тисяча п'ятсот) доларів США 00 центів за кожний місяць дії Договору. Ціна Об'єкту оренди сплачується в гривні з прив'язкою до середнього арифметичного показника між курсом продажу та курсом покупки долара США в Ощадбанку.
- 3.1.2.** У день підписання Договору Орендар сплачує Орендодавцю за перший та останній місяці оренди ціну оренди, яка еквівалентна сумі 3000,00 доларів США (три тисячі) доларів США 00 центів.
- 3.1.3.** Ціна оренди Об'єкту оренди у строк з "5" січня 2025 року по "31" грудня 2026 року може коригуватися Сторонами в бік зниження або підвищення суми оренди не більш 10% (десяти відсотків) на рік у відповідності до зміни кон'юнктури ринку оренди нежитлових приміщень в Шевченківському районі міста Києва; зміна ціни оренди оформляється у вигляді Додатку до Договору.
- 3.1.4.** Орендодавець та Орендар є фізичними особами-підприємцями, Орендодавець - платником єдиного податку 3 групи, Орендар - платником єдиного податку 2 групи.

Орендодавець _____



Орендар _____



3.1.5. Сплата ціни оренди за Об'єкт оренди може здійснюватись Орендарем як з особистого, карткового, поточного банківського рахунку підприємця, так з особистого, карткового, поточного рахунку третьої особи на поточний банківський рахунок підприємця - Орендодавця, який вказаний в Договорі; у платіжному дорученні, банківській квитанції у графі "призначення платежу" платник визначає підставу платежу (Договір оренди нежитлового приміщення б/н від 25 січня 2024 року та поточний місяць оплати).

3.1.6. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно у повному обсязі шляхом перерахування ціни оренди на поточний банківський рахунок підприємця - Орендодавця не пізніше 10 (десятого) числа кожного місяця за поточний місяць оренди.

3.1.7. Витрати пов'язані з використанням комунальних послуг за Об'єкт оренди (опалення, електроенергія, постачанням холодної води, вивіз сміття, використання та доставка природного газу, обслуговування будинку та прибудинкової території) сплачує Орендар.

3.1.8. Витрати пов'язані із сплатою податків за використання земельною ділянкою під Об'єктом оренди: будинком 68 (шістдесят вісім) по вулиці Хмельницького Богдана, місто Київ сплачує Орендодавець.

3.1.9. Відшкодування зазначених витрат проводиться Орендарем на підставі виставлених Орендодавцем квитанцій та рахунків, які надаються Орендодавцю постачальниками послуг; Орендодавець надає Орендарю сплачені квитанції та рахунки не пізніше 25 числа поточного місяця за попередній місяць; Орендар компенсує Орендодавцю витрати за використані комунальні послуги в строк до 30 числа поточного місяця за попередній місяць; в разі несвоєчасного надання рахунків, Орендар має право затримати відшкодування витрат на кількість днів прострочення надання рахунків, що не є порушення умов Договору.

4. Права та обов'язки Сторін.

4.1. Орендар має право:

4.1.1. Безперешкодно використовувати Об'єкт оренди відповідно до його цільового призначення та інших умов Договору з моменту підписання Акту приймання-передачі до підписання Акту приймання-повернення, самостійно встановлювати режим роботи, передавати ключі (давати доступ до Об'єкту оренди) своїм співробітникам.

4.1.2. Безперешкодно здійснювати вантажно-розвантажувальні роботи, використовувати під'їзні шляхи до Об'єкта оренди.

4.1.3. Без додаткового погодження з Орендодавцем та за власний рахунок встановлювати меблі, виконувати поточний ремонт, здійснювати поліпшення, пристосовувати Об'єкт оренди для своїх потреб.

4.1.4. З додаткового погодження з Орендодавцем, та за власний рахунок змінювати інженерне та сантехнічне обладнання, замовляти та погоджувати дозвільну документацію на Об'єкт оренди.

4.1.5. Укладати договори з охоронними організаціями, та самостійно сплачувати ці послуги.

4.1.6. Розміщувати зовнішню рекламу та вивіску під склом вхідної групи.

4.1.7. Застрахувати Об'єкт оренди від крадіжки зі зломом, грабежу, розбою, пожежі, умисного пошкодження майна третіми особами - мебелі, електронних пристроїв, техніки, інших поліпшень некапітального характеру на строк дії Договору.

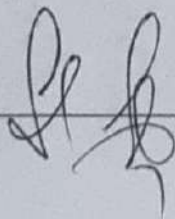
4.1.8. Після закінчення строку дії Договору має переважне право перед іншими потенційними орендарями орендувати Об'єкт оренди, попередивши про це Орендодавця за 60 календарних днів до закінчення строку оренди.

4.2. Орендар зобов'язується:

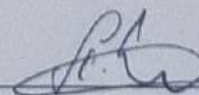
4.2.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до цільового призначення, визначеного в пункті 1.3 цього Договору.

4.2.2. Своєчасно у повному обсязі сплачувати орендну плату, та інші витрати пов'язані з використанням комунальних послуг, які зазначені в п.3. цього Договору.

Орендодавець



Орендар



4.2.3. Запобігати пошкодженню та псуванню Об'єкта оренди, утримувати приміщення у порядку, передбаченому санітарними і протипожежними нормами, а також правилами експлуатації встановленого в приміщенні санітарно-технічного та інженерного устаткування.

4.2.4. Самостійно та за власний рахунок одержувати, а в майбутньому вчасно продовжувати всі необхідні дозволи, узгодження тощо, що необхідні для використання Об'єкта оренди та здійснення підприємницької діяльності.

4.2.5. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю Об'єкт оренди у стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду.

4.2.6. На вимогу Орендодавця здійснювати звірку розрахунків по сплаті орендних та інших платежів та підписувати відповідні акти.

4.2.7. Безперешкодно, але з попереднього погодження з Орендарем, допускати до Об'єкту оренди представників Орендодавця з метою перевірки цільового використання Об'єкту оренди у відповідності до умов цього Договору.

4.2.8. У разі настання страхового випадку надати доступ представникам страхової компанії до Об'єкту оренди для оцінки збитків.

5.3. Орендодавець має право:

5.3.1. Своєчасно та в повному обсязі отримувати від Орендаря орендну плату передбачену умовами цього Договору.

5.3.2. Здійснювати перевірку використання Орендарем Об'єкта оренди у присутності повноважних представників Орендаря, попередивши про перевірку Орендаря.

5.3.3. Ініціювати дострокове розірвання Договору, попередивши про це Орендаря не менше, ніж за 30 (тридцять) календарних днів, у разі:

-- використання Орендарем Об'єкту оренди не за цільовим призначенням, вказаним в п. 1.3.;

-- несплати Орендарем орендних платежів, та витрат за користування комунальними послугами в Об'єкті оренди без поважних причин більше 30 (тридцяти) банківських днів;

-- порушення умов п.4.2.8 цього Договору;

-- систематичного порушення Орендарем (за наявності його вини) правил експлуатації Об'єкту оренди, його інженерного обладнання та зовнішніх інженерних мереж.

5.3.4. За 60 календарних днів до кінця дії Договору повідомити Орендаря про закінчення строку оренди шляхом надсилання рекомендованим листом або цінним листом з описом вкладення Акту приймання-повернення Об'єкта оренди.

5.4. Орендодавець зобов'язується:

5.4.1. Не перешкоджати Орендареві у використанні Об'єкта оренди згідно з Договором.

5.4.2. Повідомляти Орендаря про наміри укладання будь-яких договорів застави та іпотеки щодо Об'єкта оренди, а також про інші договори, що стосуються користування Об'єктом оренди та можуть вплинути на права та обов'язки Орендаря, в т.ч. спричинити Орендарю перешкоду в користуванні Об'єктом оренди.

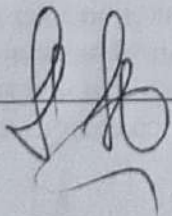
5.4.3. Не розривати договорів користування комунальними послугами, забезпечення Об'єкта оренди електроенергією, холодною водою, опаленням тощо, за винятком переукладення таких договорів.

5.4.4. Забезпечити можливість користування Орендарем електричною енергією потужністю не менше ніж 10 кВт.

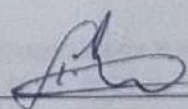
5.4.5. Власними зусиллями або з залученням третіх осіб (шляхом страхування майна) усунути наслідки аварій та інші пошкодження будівлі, в якій знаходиться Об'єкт оренди, якщо вони виникли не з вини Орендаря.

5.4.6. Орендодавець не несе відповідальності за збереження особистого майна, та товару Орендаря.

Орендодавець _____



Орендар _____



6. Вирішення спорів

- 6.1. Усі суперечки, що виникають між Сторонами під час дії Договору, вирішуються шляхом переговорів.
- 6.2. У разі неможливості врегулювання спорів шляхом переговорів, такий спір підлягає розгляду в судовому порядку відповідного до вимог чинного законодавства України.
- 6.3. У разі порушення Орендарем (за наявності його вини) правил експлуатації Об'єкту оренди, його інженерного обладнання та зовнішніх інженерних мереж, усунення наслідків здійснюється за рахунок Орендаря, та в строки погоджені Сторонами.

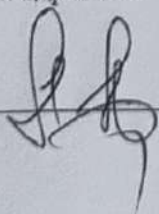
7. Непередбачені обставини (Форс-Мажор).

- 7.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання чи неналежне виконання умов даного Договору у випадку настання Форс-мажорних обставин, які безпосередньо впливають на можливість виконання Сторонами умов даного Договору.
- 7.2. Обставини Форсу-мажору включають: зовнішній вплив природних явищ на Об'єкт оренди, затоплення, землетрус та інші обставини надзвичайного характеру; а також: несанкціоноване відключення електроенергії, дії та акти органів законодавчої, виконавчої і судової влади, пожежу, вибух, що унеможливають виконання умов Договору.
- 7.3. Постраждала від Форс-мажорної обставини Сторона протягом 7 (семи) календарних днів з дня, коли їй стало відомо про обставини зазначені в п. 7.2, повідомляє іншу Сторону в письмовому вигляді про початок і припинення такої обставини.
- 7.4. Сторона, яка постраждала від Форс-Мажорних обставин, підтверджує наслідки такої обставини відповідно до чинного законодавства України.
- 7.5. У випадку Форс-Мажорних обставин дія даного Договору може бути припинена в повному чи частковому обсязі на термін дії відповідної обставини.
- 7.6. Якщо Форс-Мажорні обставини продовжуються більш 60 (шістдесяти) календарних днів, кожна із Сторін вправі ініціювати розірвання даного Договору шляхом подачі письмового повідомлення за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до очікуваної дати дострокового розірвання Договору.
- 7.7. У випадку дострокового розірвання Договору через Форс-Мажорні обставини орендна плата та інші платежі, що підлягають сплаті за даним Договором, вносяться по дату фактичного звільнення Об'єкту оренди по Акту прийому-поверненню Об'єкту оренди.

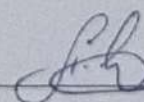
8. Інші умови

- 8.1. У випадку переходу права власності на Об'єкт оренди з будь-яких підстав до третьої особи, умови цього Договору зберігають свою чинність для нового власника Об'єкта оренди на строк дії цього Договору.
- 8.2. У випадку відчуження Об'єкта оренди, Орендодавець повинен письмово повідомити Орендаря про ціну та умови відчуження Об'єкта оренди за два календарних місяці до його відчуження.
- 8.3. Сторони домовились, що текст та будь-яка інформація по Договору є конфіденційними і не можуть передаватись третім особам без попередньої згоди з іншою Стороною по Договору; крім випадків, коли передача інформації пов'язана з одержанням офіційних дозволів, документів для виконання умов по Договору, або сплатою податків та інших обов'язкових платежів по Договору, також у випадках, передбачених чинним законодавством, які регулюють взаємовідносини та зобов'язання Сторін по Договору.
- 8.4. Сторони домовились повідомляти одна одну про зміну юридичної адреси, банківських реквізитів, зміни статусу платника податків тощо впродовж 3 робочих днів з настання таких змін за адресою іншої Сторони, яка вказана Договорі.
- 8.5. Дія Закону України "Про оренду державного та комунального майна" на правовідносини, врегульовані даним Договором, не поширюється.
- 8.6. Сторони домовились, що будь-які повідомлення за Договором складаються в письмовому вигляді та повинні бути доставлені кур'єром, рекомендованим листом або цінним листом з описом вкладення відповідній Стороні за адресою:

Орендодавець



Орендар



8.6.1. Орендодавець: місто Київ, вулиця Північна, будинок 32, квартира 143;

8.6.2. Орендарю: місто Київ, вулиця Михайла Максимовича, будинок 3Д, квартира 37.

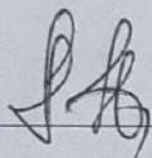
8.7. Всі додатки до цього Договору, додаткові угоди та акти є невід'ємною частиною Договору.

8.8. Договір складений в двох примірниках: по одному примірнику для кожної із Сторін, обидва примірники мають однакову юридичну силу.

9. Реквізити та підписи Сторін.

Орендодавець:

Ляшенко Людмила Олександрівна (реєстраційний номер облікової картки платника за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків 2207119462), 05 червня 1960 року народження; паспорт громадянина України: серія та номер СН622763, виданий Мінським РУ ГУ МВС України в місті Києві, дата видачі: 20 листопада 1997 року, зареєстрована за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Північна, будинок 32, квартира 143;

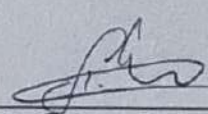


Л. Д. Ляшенко

25.01.2024 року

Орендар:

Атаманчук-Ангел Лада Валеріївна (реєстраційний номер облікової картки платника за даними Державного реєстру фізичних осіб платників податків 3539505908), 27 листопада 1996 року народження, паспорт громадянина України, документ № 007313595, запис № 19961127-03865, дійсний до: 28 грудня 2031 року, дата видачі: 28 грудня 2021 року; орган, що видав 8017, зареєстрована за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Михайла Максимовича, будинок 3Д, квартира 37.



Атаманчук-Ангел Л. В.

125 січня 2024