

ДОГОВІР № 1
СУБОРЕНДИ НЕЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ

м. Київ

«20» жовтня 2023 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «РЕСТ О РАН», далі по тексту *Орендар*, в особі директора Целуйка Романа Олександровича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони та

Фізична особа-підприємець Литковський Олександр Олександрович, далі по тексту *Суборендар*, який діє на підставі Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, з іншої сторони, попередньо ознайомлені з загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи необхідним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно з вільним волевиявленням, маючи на меті реальне настання правових наслідків, — уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ПРИМІЩЕННЯ

1.1.1. Орендар передає, а Суборендар приймає в тимчасове платне користування (в суборенду) нежилі приміщення групи № 1 – частину 1-го поверху площею 150,00 (сто п'ятдесят) кв.м (включно з коефіцієнтом загальних площ приміщення), котре знаходиться за адресою: місто Київ, бул. Т. Шевченка, буд. 37/122, далі по тексту - нежилі приміщення або приміщення.

1.1.2. Вище вказане приміщення є частиною нежилого приміщення загальною площею 5898,3 кв.м., що належить Оруджовій Лалі Горхмаз кизи на підставі договору дарування нерухомого майна, посвідченого Бовбалан Н.Р., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 02 серпня 2022 року за реєстровим №2935, та перебуває в користуванні орендаря на підставі Договору оренди нежитлового приміщення б/н від 25 липня 2023 року.

1.2. СТРОК ОРЕНДИ

1.2.1. Цей Договір укладається СТОРОНАМИ строком на 2 роки 8 місяців, із правом поновлення даного Договору на погоджений СТОРОНАМИ строк.

1.2.2. Перебіг строку оренди починається з 25 жовтня 2023 року.

1.3. МЕТА ОРЕНДИ

1.3.1. Приміщення надається для здійснення господарської діяльності - для розміщення кафе.

1.4. ОРЕНДНА ПЛАТА І ПОРЯДОК ПЛАТЕЖІВ

1.4.1. Сторони узгодили наступний розмір орендної плати:

- з 20.10.2023 року в розмірі 60000 (шістдесят тисяч) гривень на місяць, без ПДВ. Експлуатаційні витрати включають в вартість оренди;
- з 01.01.2024 року в розмірі 65000 (шістдесят п'ять тисяч) гривень на місяць, без ПДВ. Експлуатаційні витрати включають в вартість оренди

1.4.2. Орендна плата здійснюється щомісяця авансом не пізніше 7 (сьомого) числа поточного місяця.

1.4.3. Суборендар сплачує Орендареві орендну плату, а також інші передбачені цим Договором платежі на поточний рахунок Орендаря, що визначений в розділі 15 цього Договору.

1.5. ГАРАНТІЙНИЙ ПЛАТІЖ

1.5.1. Суборендар зобов'язується сплатити Орендареві гарантійний платіж, що становить еквівалент 120000,00 (сто двадцять тисяч) грн, без ПДВ, протягом до 31.12.2023 року.

1.5.2. Гарантійний платіж буде утримуватися Орендарем протягом дії даного Договору як застава проти несплати Суборендарем орендної плати або невиконання інших обов'язків за цим Договором. Відсотки за гарантійним платежем не нараховуються. Гарантійний платіж підлягає зарахуванню в якості орендної плати за останній місяць користування Приміщенням, у тому числі у разі дострокового розірвання цього Договору. У разі, якщо на момент зарахування гарантійного платежу в якості орендної плати, розмір орендної плати перевищує суму гарантійного платежу Суборендар сплачує різницю між сумою орендної плати і сумою гарантійного платежу.

1.5.3. Гарантійний платіж підлягає зарахуванню в рахунок орендної плати за останній місяць користування при виконанні Суборендарем наступних умов:

а) сплата всієї заборгованості по орендній платі за попередні періоди й інших платежах за цим Договором;

б) виконання всіх зобов'язань перед Орендарем;

в) відшкодування всіх витрат на можливий ремонт і прибирання.

1.5.4. Суборендар доручає Орендареві за власним рішенням в односторонньому порядку покрити прострочену заборгованість Суборендаря за платежами або штрафними санкціями, встановленими даним Договором, а також видатки на ремонт предмету оренди й інші витрати, заподіяні невиконанням Суборендарем вимог даного Договору за рахунок гарантійного платежу. Для цього Орендар направляє Суборендареві письмове повідомлення про проведення відрахування коштів із суми гарантійного платежу, що одночасно є вимогою на поповнення суми гарантійного платежу до зазначеного в п. 1.5.1 даного Договору розміру.

1.6. ВЗАЄМНІ ГАРАНТІЇ

Сторони гарантують, що вони мають всі необхідні права для укладення даного договору і що представники Сторін, що підписують даний Договір, є їх вповноваженими представниками, а також гарантують, що підписання сторонами даного Договору не приведе до:

1.6.1. Порушення положень жодного закону, нормативного акту, наказу або судового рішення, що вступило в силу;

1.6.2. Порушення жодного положення Статуту Орендаря, внутрішніх документів або чинних локальних нормативних актів.

2. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ ПО ПЛАТЕЖАХ

2.1. Суборендар перераховує Орендареві:

2.1.1. орендну плату, відповідно до умов даного Договору;

2.1.2. вартість фактично спожитих комунальних послуг;

2.1.3. інші платежі, погоджені Сторонами в рамках даного Договору.

2.2. При здійсненні платежів відповідно до даного Договору оплата повинна здійснюватися в гривнях, у зазначений строк, безпосередньо на поточний рахунок Орендаря. Всі платежі здійснюються на підставі рахунків, виставлених Орендарем.

3. КОМУНАЛЬНІ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЙНІ ПОСЛУГИ

3.1. Суборендар оплачує комунальні послуги щомісяця відповідно до рахунків Орендаря не пізніше 5 (п'ятого) числа наступного місяця.

Оплаті підлягають тільки рахунки, оформлені належним чином із наданням необхідних документів, зазначених у цьому пункті. При наданні рахунку, оформленого неналежним чином, та/або ненадання разом із рахунком документів, зазначених у цьому пункті, строк сплати Суборендарем комунальних послуг переноситься на відповідну кількість днів, які визначаються від дня отримання належним чином оформленого рахунку із документами, зазначеними у цьому пункті, щодо спожитих послуг, і це не буде порушенням виконання зобов'язання Суборендаря по оплаті комунальних послуг.

Орендар не має права вимагати від Суборендаря сплати платежів, не передбачених даним Договором.

3.2. Комунальні послуги, обсяги користування якими фіксується приладами обліку (лічильниками), оплачуються відповідно до їх показників електроенергія, вода, теплоенергія). У випадку відсутності приладів обліку вартість відшкодування визначається пропорційно площі Приміщення площі Будівлі.

4. ВИКОРИСТАННЯ ПРИМІЩЕННЯ

4.1. Суборендар зобов'язується використовувати Приміщення в такий спосіб:

4.1.1. використовувати Приміщення за його призначенням;

4.1.2. не розміщати ніяку рекламу на зовнішній стороні Приміщення й на території Орендаря без попередньої згоди на те Орендодавця;

4.1.3. виконувати всі вимоги чинного законодавства України щодо використання й утримання нежитлових приміщень (включаючи, але, не обмежуючись наступними вимогами: вимоги пожежної безпеки, санітарні норми, дотримання температурного режиму, належне використання будь-якого встановленого в Приміщенні устаткування відповідно до вимог інструкцій для експлуатації, інших експлуатаційних документів, правил техніки безпеки).

4.2. Усі поліпшення Приміщення, що будуть здійснені Суборендарем, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості Приміщення, вважаються невід'ємними та залишаються Орендаря у випадку розірвання даного Договору.

5. ДОСТУП ДО ПРИМІЩЕННЯ

5.1. Протягом усього строку суборенди Суборендар, за умов належного виконання своїх зобов'язань, має право цілодобового доступу до Приміщення.

5.2. Суборендар зобов'язується надавати можливість відвідувати Приміщення Орендодавцеві й особам, письмово на те уповноваженим Орендодавцем в присутності представника Орендаря, для:

- а) перевірки стану Приміщення й умов його використання;
- б) робіт, які Орендодавець повинен виконувати згідно із даним Договором;
- в) зняття показників із приладів обліку (лічильників);
- г) показу Приміщення потенційним покупцям або кредиторам або, в останні три місяці оренди, потенційним орендарям;
- д) оцінки Приміщення;
- ж) перевірки каналізації, дренажних труб, водопроводу, проводів, кабелю, що обслуговують Будівлю або будь-яку прилеглу нерухомість;
- з) усунення наслідків впливу надзвичайної ситуації (стихійного лиха), за умови, якщо такі наслідки реально загрожують власності Суборендаря, Орендаря або Орендодавця.

6. СТАН ПРИМІЩЕННЯ, РЕМОНТНІ РОБОТИ Й ВІДНОВЛЕННЯ

6.1. Суборендар зобов'язується виконувати наступні вимоги щодо використання Приміщення:

6.1.1. підтримувати належний внутрішній стан Приміщення шляхом проведення поточного ремонту якщо буде потреба й/або при поверненні Приміщення Орендареві по закінченні строку оренди, і/або у випадку пошкодження Приміщення внаслідок винних дій Суборендаря, з використанням кольору й типу обробки, що використовувався раніше, за власний рахунок усувати несправності й поломки комунікацій і устаткування Приміщення;

6.1.2. Суборендар має право за свій рахунок здійснювати не структурні зміни або поліпшення Приміщення за умови обов'язкового попереднього одержання згоди Орендаря на здійснення робіт зі зміни/поліпшенню Приміщення. Вартість невід'ємних покращень Суборендареві не відшкодовується;

6.1.3. Суборендар за власний рахунок ліквідує всі ушкодження, заподіяні Приміщенню (у т.ч. устаткуванню Приміщення), Будівлі й прибудинковій території внаслідок винних дій Орендаря (його працівників, а також його контрагентів, клієнтів і відвідувачів) та які не покриваються страховим полісом, про що Сторонами складається відповідний акт. Суборендар зобов'язується усунути заподіяні ушкодження

(відшкодувати збитки Орендаря) протягом 7 робочих днів від дня підписання такого акту. У випадку, якщо Суборендар не підписав Акт або не відшкодував вищезгадані витрати протягом зазначеного строку, Орендар має право в односторонньому порядку погасити цю заборгованість за рахунок гарантійного платежу відповідно до пункту 1.5 даного Договору.

6.2. Передане в оренду за Актом прийому-передачі Приміщення включає всі стелі, підлоги, вікна з рамами й склом, внутрішню поверхню всіх стін, устаткування, обладнання, інженерні комунікації та ін. у стані на дату укладання даного Договору.

6.3. Під час користування Приміщенням Суборендар відповідає за дотримання вимог правил пожежної безпеки, встановлених чинним законодавством України. Орендар також несе повну відповідальність за дотримання правил техніки безпеки співробітниками Орендаря, які перебувають у Приміщенні або перебувають на території Будівлі.

7. ПОРЯДОК ОРЕНДИ

7.1. Суборендар вступає в користування Приміщенням з 20 жовтня 2023 року.

7.2. Передача Приміщення в оренду не спричиняє виникнення в Суборендаря права власності на це Приміщення.

7.3. До Суборендаря не переходить право користування прилеглої до Будівлі земельної ділянки, однак, Суборендар має право вільного доступу до Приміщення через прилеглу до Будівлі земельну ділянку.

7.4. У випадку припинення дії даного Договору Орендар зобов'язаний протягом 3 (трьох) днів повернути Орендодавцеві Приміщення в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду з урахуванням нормального зносу, а Орендодавець, у свою чергу, повинен прийняти зазначене Приміщення за Актом прийому-передачі Приміщення. Приміщення вважається повернутим з моменту підписання Акту прийому-передачі Приміщення.

8. ПРОДОВЖЕННЯ СТРОКУ ДІЇ СУБОРЕНДИ

8.1. Суборендар має переважне право продовжити строк дії суборенди за цим Договором.

8.2. Орендар має право відмовити в продовженні строку суборенди, у т.ч. з наступних підстав:

- а) Порушення Суборендарем своїх зобов'язань по проведенню ремонтних робіт;
- б) У випадках затримок зі сплатою Суборендарем орендної плати більше ніж на 30 календарних днів;
- в) Власнику потрібно мати Приміщення у своєму розпорядженні, щоб здати в оренду всю Будівлю, що зараз здається частинами й може бути здане як єдине ціле;
- г) Власник планує демонтаж Будівлі, реконструкцію або істотні будівельні роботи, які неможливо здійснити без володіння Будівлею;
- д) У випадку недосягнення Сторонами згоди про зміну розміру орендної плати.

9. ПОСЛУГИ ОРЕНДАРЯ ПО УТРИМАННЮ ПРИМІЩЕННЯ

9.1. Орендар повинен виконувати наступні обов'язки щодо утримання Приміщення:

9.1.1. підтримувати в належному стані (включаючи обробку):

9.1.2. вчасно здійснювати поточні платежі, сплачувати податки й здійснювати видатки, що стосуються загальних площ, включаючи податки, запроваджені після підписання даного Договору.

9.2. Орендар надає Приміщення в суборенду з безперебійним комунальним і експлуатаційним постачанням (зокрема водопостачанням, водовідведенням, теплопостачанням, електропостачанням з потужністю не менш, ніж 70 кВт, та інш.).

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України й вимог даного Договору.

10.2. У випадку неналежної або несвоєчасної сплати орендної плати, установленої даним Договором (порушення умов п. 1.4 даного Договору), несвоєчасного відшкодування Суборендарем вартості комунальних послуг Орендодавця й оплати комунальних послуг (порушення умов п. 3.1 даного Договору), Суборендар зобов'язується сплатити Орендареві пеню в розмірі 0,5% від суми простроченого платежу за кожний день такого прострочення, але не більше максимального розміру, встановленого чинним законодавством.

10.3. Сума штрафних санкцій, зазначених у п. 10.2 вище, включається окремою графою в рахунок на оплату за даним Договором за наступний місяць оренди.

10.4. В разі припинення з вини Орендаря подачі електроенергії або води Орендар відшкодовує Суборендареві фактично спричинені цим збитки.

11. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

11.1. Будь-які суперечки або розбіжності, які виникають із даного Договору або у зв'язку з ним, у першу чергу вирішуються Сторонами шляхом переговорів.

11.2. Якщо Сторонам не вдалося вирішити спір або розбіжність протягом 20-ти календарних днів, такі суперечки вирішуються в судовому порядку в порядку підвідомчості і підсудності, встановленими чинним законодавством України.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Жодна Сторона даної Угоди не несе відповідальності перед іншою Стороною за невиконання або за несвоєчасне або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо таке невиконання або несвоєчасне або неналежне виконання є винятковим наслідком форс-мажорних обставин, таких, як, наприклад стихійні лиха, катастрофи, аварії, хвилювання, дії урядових закладів, дії суб'єктів природних монополій або воєнні дії, які перебувають поза можливим контролем Сторони даного Договору, що заявляє про форс-мажорні обставини.

12.2. Кожна зі Сторін даного Договору, що заявляє про форс-мажорні обставини, повинна повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі протягом 5 (п'яти) робочих днів після виникнення форс-мажорних обставин. Якщо протягом зазначеного строку така Сторона не повідомляє про форс-мажорні обставини іншу Сторону, то вона втрачає право посилаючись на них як на підставу звільнення від відповідальності.

12.3. У випадку припинення форс-мажорних обставин постраждала Сторона повинна протягом 5 (п'яти) робочих днів після припинення форс-мажорних обставин письмово сповістити про це іншу Сторону. Повідомлення повинне містити умови, на яких зобов'язання відповідно до даного Договору будуть виконані.

12.4. Свідчення, видані Торгово-промисловою палатою України або інших компетентних органів на території дії вищевказаних форс-мажорних обставин, будуть доказом існування таких обставин і їх тривалості.

12.5. У разі знищення об'єкту оренди або значного пошкодження, що унеможливило відновлення приміщення внаслідок воєнних дій російської федерації проти України, цей договір може бути припинено за згодою сторін. 12.6. У випадку незначних пошкоджень, що завдані приміщенню в результаті воєнних дій російської федерації проти України, орендар здійснює відновлювальні роботи в середині приміщення та фасадні роботи в межах своїх поліпшень. Сторони окремо погоджують строк відновлювальних робіт. Саме на такий період орендна плата не нараховується.

13. ТЕЛЕФОНІЯ

13.1. Будь-які інші видатки й платежі, пов'язані з наданням телекомунікаційних послуг, крім додатково обумовлених сторонами, Орендар здійснює самостійно на підставі договору, укладеного між Орендарем і оператором зв'язку.

14. ПОРЯДОК І СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

14.1. Даний Договір набуває чинності від дня його підписання й діє протягом строку суборенди, встановленого даним Договором. Правовідносини за Договором не регулюються нормами Закону України «Про оренду державного і комунального майна».

14.2. Дострокове припинення дії даного Договору в односторонньому порядку не допускається, за винятком випадків, передбачених пунктом 14.3 даного Договору.

14.3. Даний Договір може бути розірваний у будь-який час до закінчення терміну його дії шляхом односторонньої відмови Орендодавця від Договору у випадку, якщо:

а) сплата орендної плати прострочена більш ніж на один календарний місяць від встановленого даним Договором строку платежу;

б) в інших випадках, передбачених вимогами ст. 783 Цивільного кодексу України.

в) договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

г) істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору (в т.ч. сплата орендної плати прострочена більш, ніж на один календарний місяць від встановленого даним Договором строку платежу).

14.4. Суборендар має право ініціювати дострокове припинення дії даного Договору за умови попередження Орендодавця про свій намір не менше як за 3 (три) місяці до дати такого розірвання.

14.5. Повернення Приміщення здійснюється в порядку, встановленому цим Договором. Дострокове розірвання даного Договору не звільняє Суборендаря від зобов'язання по сплаті заборгованості за орендною платою і іншими платежами за цим Договором, сплати штрафних санкцій і відшкодування збитків, нанесених Орендареві діями Суборендаря.

14.6. У випадку зміни чинного законодавства України в частини, що регулює відносини Сторін за цим Договором, Сторони, при необхідності, укладають додаткову угоду про приведення умов даного Договору у відповідність із вимогами законодавства.

14.7. Визнання недійсним будь-якого окремого положення даного Договору не є підставою для визнання недійсним даного Договору в цілому. У цьому випадку Сторони заміняють недійсне положення припустимим у правовому відношенні положенням шляхом підписання додаткової угоди до даного Договору.

14.8. Припинення дії даного Договору не скасовує будь-які невиконані зобов'язання жодної зі Сторін.

14.9. Цей договір складено в двох примірниках для Орендодавця та Орендаря (по одному примірнику).

14.10. Всі додатки, згадані в тексті сьогодення Договору, є невід'ємною частиною Договору з моменту їх підписання уповноваженими представниками Сторін.

14.11. Орендар є платником податку на загальних підставах і не є платником податку на додану вартість.

14.12. Суборендар є платником єдиного податку і не є платником податку на додану вартість.

15. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ Й ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДАР:	СУБОРЕНДАР:
ТОВ «РЕСТО РАН» Юридична адреса: 04210 м. Київ вул. Героїв полку Азов буд286, кв48 Фактична адреса: 01032, м. Київ, бульвар Тараса Шевченка 37/122 ІПН 45336399 Банківські реквізити: UA653052990000026009006235925 Назва банку: АТ «КБ «ПриватБанк»	ФОП Литковський О.О. Юридична адреса: м. Київ, вул. Костянтинівська, 44, кв. 47. Банківські реквізити: UA513052990000026005036719921 МФО банку: 305299 Код ЄДРПОУ: 2104005931 тел./факс: 0957087424 Електронна адреса для відправки листів: rizotto.paeliya@gmail.com
Директор ТОВ «РЕСТО РАН» Целуйко Р.О. Ідентифікаційний код 45336399	ФОП Литковський О.О.