

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

м. Ужгород

06 травня 2024р.

ФОП Лазорик Руслана Іванівна (надалі - Орендодавець), реєстраційний номер облікової картки платника податків 2696902447, з одного боку, та ФОП Московець Георгій Володимирович (надалі – Орендар) реєстраційний номер облікової картки платника податків 3631406556, з другого боку, уклали цей Договір оренди приміщення (надалі – Договір) про таке:

1. Предмет договору

- 1.1. В порядку та на умовах, визначених Договором, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві, а Орендар зобов'язується прийняти у тимчасове платне користування (оренду) приміщення, визначене у Договорі для здійснення підприємницької діяльності.
- 1.2. За цим договором Орендодавець зобов'язується передати Орендарю нежитлове приміщення загальною площею: 103.2 кв.м., яке розташовані за адресою: м. Ужгород, вул. Підгірна, 18 (надалі – Приміщення) за плату на строк та на умовах, встановлених цим договором.
- 1.3. Орендодавець є користувачем Приміщення на підставі Договору позики нежитлового приміщення від 01.05.2024р.
- 1.4. Приміщення передається для використання його у приватній діяльності Орендаря.
- 1.5. Протягом строку оренди Орендодавець зобов'язаний надати Орендареві, включаючи, але не обмежуючись, співробітникам, відвідувачам та клієнтам Орендаря, доступ на територію Приміщення.

2. Порядок передачі та повернення Приміщення

- 2.1. Приміщення передається Орендодавцем і приймаються Орендарем в оренду на підставі Акту приймання-передачі Приміщення (надалі – Акт приймання-передачі) після або у момент підписання даного Договору.
- 2.3. Приміщення вважається переданим в оренду з моменту підписання Акту приймання-передачі.
- 2.4. Після закінчення строку оренди Приміщення передається Орендарем Орендодавцеві на підставі Акту повернення, що підтверджує повернення Приміщення.
- 2.5. Орендар повертає Орендодавцеві Приміщення у стані, що є не гіршим від того, в якому Приміщення перебувало на початку оренди із врахуванням нормального зносу.

3. Умови використання Приміщення

- 3.1. Передача Приміщення в користування Орендареві не спричиняє передачу Орендареві права власності на Приміщення. Власником Приміщення залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом Строку оренди на умовах, визначених Договором.
- 3.2. Орендар зобов'язаний використовувати Приміщення виключно для цілей, зазначених у цьому Договорі.
- 3.3. Орендар може здійснювати ремонт, реконструкцію, переоблаштування та інші зміни

Приміщення за згоди Орендодавця.

3.4. Орендар самостійно несе відповідальність за збереження свого майна, що знаходиться у Приміщенні.

3.5. Орендодавець має право контролювати стан, напрями використання Приміщення і, відповідно, з цією метою відвідувати Приміщення, не частіше одного разу в місяць.

3.6. Амортизаційні відрахування на орендоване Приміщення нараховуються та використовуються Орендодавцем відповідно до чинного законодавства України.

4. Виконання ремонтних робіт та відновлення Приміщення

4.1. Орендар за погодженням з Орендодавцем здійснює поточний та (або) капітальний ремонт Приміщення, забезпечує все необхідне обслуговування Приміщення та виконання будь-якого оснащення Приміщення з метою підтримання його первісного стану, опорядження та пристосування для подальшого використання відповідно до умов Договору.

4.2. Покращення, здійснені Орендарем, є власністю Орендаря.

4.3. У разі, якщо з вини Орендодавця/Орендаря у Приміщенні станеться централізований збій у роботі електромережі, системі водопостачання або збій інших систем забезпечення, що призведе до простою Приміщення і, відповідно, до припинення роботи Орендаря, Орендодавець/Орендар зобов'язаний вжити всіх необхідних заходів для відновлення таких систем та поновлення функціонування Приміщення.

4.4. Ні одна із сторін цього договору не несе відповідальності перед другою стороною у випадку, якщо перебої систем забезпечення сталися не з її вини.

5. Права та обов'язки Сторін

Орендодавець зобов'язується:

5.1. Забезпечувати безперешкодне користування Орендарем Приміщенням.

5.2. Не втручатися у господарську діяльність Орендаря.

Орендодавець має право:

5.3. Здійснювати перевірку стану Приміщення та інженерних мереж на предмет їх цільового використання та дотримання Орендарем правил протипожежної безпеки, санітарних норм та умов виконання договору не частіше, ніж три рази на квартал, протягом робочого дня відповідно до розпорядку роботи Орендаря.

Орендар зобов'язується:

5.4. Сплачувати орендну плату відповідно до умов договору.

5.5. Вчасно відшкодовувати витрати на оплату комунальних та інших послуг на утримання приміщення та прибудинкової території (водопостачання, каналізацію, електроенергію, опалення, послуги зв'язку та інше) згідно діючих розцінок та укладених Орендодавцем договорів.

5.6. Утримувати об'єкт оренди у відповідності до санітарно-технічних норм і вимог, правил протипожежної безпеки та правил експлуатації приміщень та інженерного обладнання. Орендар самостійно отримує усі необхідні погодження із санітарно-технічними, протипожежними та іншими службами та несе відповідальність за власний рахунок за невиконання цього обов'язку.

5.6. У разі завдання шкоди третім особам, у зв'язку із користуванням Приміщенням, Орендар несе відповідальність самостійно та за власний рахунок.

5.7. негайно повідомляти Орендодавця про факти псування, аварії чи руйнування інженерних комунікацій, конструкцій Приміщень або будівлі, в якій знаходяться Приміщення.

Орендар має право:

5.8. Користуватися системами комунікацій, які знаходяться в приміщенні, що орендується;

5.9. Позначати своє місцезнаходження у приміщенні, що орендується, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, рекламних стендів тощо в установленому законом порядку, не порушуючи прав третіх осіб;

5.10. Встановлювати сигналізацію та інші системи охорони, відповідно до чинного законодавства.

5.11. Залишити за собою проведені поліпшення Приміщень, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Приміщень без завдання йому шкоди.

5.12. Передавати в суборенду частину або все приміщення третім особам лише за попередньою письмовою згодою Орендодавця.

5. Орендна плата і порядок розрахунків

6.1. Розмір щомісячної орендної плати за користування Приміщенням становить еквівалент 1000 доларів США. Платежі здійснюються в гривні в обсязі, відповідному доларовому еквіваленту. Сума розраховується з використанням офіційного курсу, встановленого НБУ на день фактичного розрахунку.

6.2. Орендна плата нараховується та сплачується Орендарем з наступного місяця підписання сторонами цього договору і до дня повернення Орендарем Приміщень Орендодавцю по відповідному акту приймання-передачі. Сплата за останній місяць оренди відбувається за окремою домовленістю сторін. Звільнення Орендарем Приміщення до закінчення терміну дії договору без його розірвання не звільняє Орендаря від сплати орендних платежів.

6.3. Орендар щомісячно не пізніше 5 числа поточного місяця сплачує орендну плату Орендодавцю на його рахунок.

6.4. За несвоєчасне внесення орендної плати Орендар сплачує Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми за кожний день прострочення, а також 15 % річних за кожний день прострочення у порядку, встановленому ст. 625 Цивільного кодексу України.

6.5. За несвоєчасну оплату платежів, Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми простроченого платежу за кожний день прострочення та відшкодовує збитки, завдані таким простроченням, у повному обсязі.

6.6. Всі платежі, розрахунки за Договором здійснюються у національній валюті України – гривні, у формі безготівкових розрахунків шляхом перерахування відповідних сум коштів на поточний рахунок Орендодавця, зазначений в Договорі, чи інший рахунок Орендодавця, про який Орендаря було письмово повідомлено, або готівкою.

6.7. Сторони домовились, що розмір орендної плати може переглядатись Орендодавцем у випадках: змін у законодавстві, збільшення експлуатаційних витрат на утримання об'єкту оренди, збільшення вартості комунальних послуг та інших економічних факторів. В цих випадках Орендар повинен погодити новий розмір орендної плати, розрахований пропорційно вказаним змінам. Новий розмір орендної плати оформлюється Додатковою угодою до цього Договору.

6.8. Нарахування неустойки за цим договором здійснюється у межах строків позовної давності.

6.9. Амортизаційні відрахування на Приміщення нараховуються Орендодавцем і використовуються на власний розсуд.

7. Строк дії, зміна та розірвання договору

7.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Договір залишатиметься чинним до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за ним.

7.2. Строк оренди Приміщення починається з дати підписання Акту приймання-передачі відповідно до п. 2.1 Договору та діє до 01 травня 2025 року.

7.3. Договір припиняється в порядку, передбаченому чинним законодавством України, з наступних підстав:

- а) за згодою Сторін, вчиненою у письмовій формі;
- б) простроченням сплати орендних та інших платежів більш як на 1 місяць;
- в) закінчення Строку оренди та повне виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором;

г) знищення Приміщення (пожежа, землетрус, вибух та ін.) або таке пошкодження Приміщення, що унеможливило його нормальне використання Орендарем відповідно до умов Договору;

д) розірвання Договору за рішенням суду;

е) з інших підстав, передбачених чинним законодавством України.

7.4. Протягом 10 (десяти) календарних днів після закінчення Строку оренди Орендар зобов'язаний повернути Приміщення Орендодавцеві, а Орендодавець зобов'язаний прийняти його на підставі Акту повернення, який підписується Сторонами.

7.5. Сторони домовились, що Орендар, має переважне право перед іншими особами на продовження оренди Приміщення або укладення нового договору оренди після закінчення Строку оренди.

7.6. Сторони домовились, що Орендар, має переважне право перед іншими особами на викуп об'єкта оренди (Приміщення) у разі прийняття Орендодавцем рішення про продаж об'єкта оренди.

7.7. Орендар, якщо має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця за 10 (десять) днів до спливу строку цього Договору.

7.8. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю Сторін.

8. Відповідальність

8.1. У випадку невиконання або неналежного виконання Сторонами зобов'язань за Договором, Сторона, з вини якої сталося таке невиконання або неналежне виконання, несе відповідальність за шкоду, заподіяну іншій Стороні внаслідок такого невиконання або неналежного виконання і зобов'язується відшкодувати іншій Стороні заподіяні цим збитки в повному обсязі, відповідно до закону, якщо інше прямо не передбачено Договором.

9. Порядок вирішення спорів

9.1. Спори, що можуть виникнути між Сторонами під час виконання цього Договору, в тому числі спори, що стосуються його тлумачення, визнання його недійсним чи невиконання його умов, вирішуватимуться шляхом переговорів між Сторонами, а при неможливості вирішення спорів шляхом переговорів – у судовому порядку згідно зі встановленою законодавством України підвідомчістю і підсудністю справ.

10. Обставини непереборної сили

10.1. Дія обставин непереборної сили, що виникли після підписання Договору й перешкоджають належному виконанню Сторонами своїх зобов'язань повністю або частково, звільняє Сторони від відповідальності за невиконання й/або неналежне виконання ними відповідних зобов'язань за Договором до моменту ліквідації наслідків таких обставин.

10.2. Обставинами непереборної сили за змістом Договору є надзвичайні обставини, настання яких не можна було передбачити в момент укладення Договору, дія яких не залежить від волі Сторін, а також дії наслідків яких при виконанні Сторонами своїх зобов'язань за Договором неможливо уникнути навіть у випадку прикладення Сторонами необхідних зусиль. Обставинами непереборної сили можуть бути, наприклад, воєнні дії, пожежі, природні катастрофи, блокади, терористичні акти, націоналізація, експропріація, обмеження в законодавстві про банківську діяльність, прийняття нових законодавчих актів, дії державних та місцевих органів влади та їх посадових осіб, істотні зміни на ринку нерухомості та фінансових послуг та інші обставини тощо, які роблять неможливим або недоцільним подальше виконання умов Договору. У такому випадку Сторони обговорюватимуть альтернативні шляхи виконання Договору.

10.3. Сторона, що не може виконати свої зобов'язання за Договором, повинна без зволікання

письмово сповістити іншу Сторону про настання таких обставин, їх характер й можливу тривалість з доданням необхідних документів, що підтверджують їх дію, зокрема, довідки Торгово-промислової палати України, в розумний строк. Неповідомлення про настання обставин непереборної сили позбавляє Сторону права на звільнення від відповідальності.

10.4. Якщо дія обставин непереборної сили, що перешкоджають виконанню Стороною своїх зобов'язань за Договором, буде тривати більше 1 (одного) місяця, Сторони повинні погодити умови подальшого співробітництва в рамках Договору і внести відповідні зміни до Договору. Зобов'язок надання доказів дії обставин непереборної сили несе Сторона, що посилається на дію таких обставин як на причину невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань. У випадку неузгодженості таких умов, якщо дія обставин непереборної сили буде тривати більше 3 (трьох) місяців кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку відмовитися від виконання Договору.

11. Заключні положення

11.1. У випадках, не передбачених даним Договором Сторони керуються чинним законодавством України. Таке правило діє і у разі протиріччя цього Договору імперативним нормам чинних законодавчих актів.

11.2. Будь-яка зі Сторін може здійснити уступку прав за Договором лише за умови письмової згоди іншої Сторони на таку уступку.

11.3. У випадку реорганізації, ліквідації Орендодавця, продажу, передачі майна, його дарування, застави, та інших подій, які можуть вплинути на права Орендодавця щодо Приміщення, Договір не втрачає юридичної сили і продовжує діяти в повній мірі щодо правонаступників Орендодавця.

11.4. Договір оренди продовжує діяти у повному обсязі стосовно нового власника Приміщення у разі будь-якого відчуження Приміщення Орендодавцем.

11.5. В разі, якщо з будь-яких причин будь-яке з положень цього Договору стане недійсним, нечинним або незаконним, це не тягне за собою недійсності чи нечинності будь-якого або всіх інших положень цього Договору. У такому випадку Сторони згодом швидше розпочнуть переговори з метою заміни вказаного положення іншим дійсним, чинним та законним положенням, що максимально відображало б початкові наміри Сторін щодо врегулювання відповідних відносин.

11.6. Назви статей даного Договору використовуються винятково з метою чіткішого викладу змісту його тексту й не вважаються самостійними положеннями Договору.

11.7. Кожна Сторона самостійно оплачує належні з неї інші податки та збори, пов'язані з виконанням Договору, відповідно до чинного законодавства України.

11.8. Зміна умов Договору, внесення доповнень до нього, а також його розірвання є можливими тільки за згодою Сторін, якщо інше прямо не передбачено у Договорі чи законодавстві України, і здійснюється шляхом укладення додаткового договору, який набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та іншого належного оформлення відповідно до вимог чинного законодавства України.

11.9. Повідомлення та інші документи, що направляються Стороні для виконання Договору чи в зв'язку з ним, повинні бути складені в письмовій формі, підписані та скріплені печатками Сторін (за наявності). Зазначені документи будуть вважатися переданими Стороні належним чином, якщо вони вручені нарочним, передані кур'єрською службою чи відправлені поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення.

11.10. Договір укладено українською мовою у 2 примірниках, один для Орендодавця, один для Орендаря. Кожен оригінальний примірник має однакову юридичну силу.

11.11. Орендодавець та Орендар є платниками єдиного податку.

11.12. До відносин Сторін за Договором не застосовуються положення Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

12. Реквізити, поштові адреси та підписи сторін

Орендодавець:

ФОП Лазорик Руслана Іванівна

Україна, Закарпатська область,

Ужгородський район,

с. Сторожниця, вул. Рівна, 31

код 2696902447

р/р UA523220010000026001340092277

в АТ «Універсал Банк»

підпис

Лазорик Р.І.

Орендар:

ФОП Московець Георгій Володимирович

Україна, 88000, Закарпатська область,

м. Ужгород, вул. Підгірна, буд.18

код 3631406556

р/р UA143052990000026004003615394

в АТ КБ «Приватбанк»

підпис

Московець Г.В.

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕНЬ

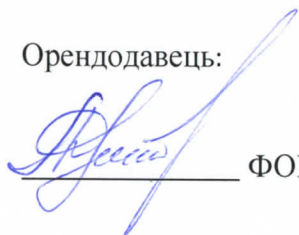
до договору оренди нежитлового приміщення від 06 травня 2024 р.

06 травня 2024р.

Орендодавець ФОП Лазорик Р.І. та Орендар ФОП Московець Г.В., засвідчують що:

1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове користування приміщення, що є предметом оренди, і знаходиться за адресою м. Ужгород, вул. Підгірна, 18, загальною площею 103.2 кв.м.
2. Приміщення надається Орендарю в справному технічному стані, належному до експлуатації.
3. Сторони не мають одна до одної ніяких претензій.

Орендодавець:

 ФОП Лазорик Р.І.

Орендар:

 ФОП Московець Г.В.