

**Договір
оренди індивідуально визначеного нерухомого майна**

м.Берегове

01.04.2025 р.

Фізична особа-підприємець Кеменяш Любов Юріївна, в подальшому
"ОРЕНДОДАВЕЦЬ",

який діє на підставі Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, виданої 15.11.2011 року виконавчим комітетом Берегівської міської ради Закарпатської області, за номером запису № 2 322 000 0000 002150 від 05.09.2008 року, реєстраційний номер облікової карти платника податків 2128812881, з однієї сторони, та

Фізична особа-підприємець Онисько Роман Вікторович, надалі « **ОРЕНДАР**» який діє на підставі Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, виданої 11.03.2025 року виконавчим комітетом Берегівської міської ради Закарпатської області, за номером запису № 2010350000000743320 від 11.03.2025 року, реєстраційний номер облікової карти платника податків 3679903078 уклали цей Договір оренди індивідуально визначеного нерухомого майна (далі по тексту -"Договір оренди") про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає Орендареві за плату на певний строк у користування нежитлове приміщення для здійснення господарської діяльності.

1.2. У користування за даним Договором оренди передається індивідуально визначене майно, що не втрачає в процесі використання своєї споживчої якості.

1.3.Об'єктом оренди є нежитлове приміщення площею 94 м. кв., розташоване на першому поверсі будівлі, що знаходиться за адресою: Закарпатська область, м. Берегове, вул. Мукачівська, 2 (далі за текстом Договору -"Об'єкт оренди").

1.4.Поверхневий план орендованого нежитлового приміщення додається до цього Договору і складає його невід'ємну частину (Додаток №2).

1.5.Об'єкт оренди належить Орендодавцеві на підставі свідоцтва права власності на спадщину за законом зареєстрованого в реєстрі за номером №4901 від 12 березня 2014 року приватним нотаріусом Берегівського району Закарпатської області Габор Д.В, та свідоцтва про право власності зареєстрованого в реєстрі за номером №4902 від 12 березня 2014 року приватним нотаріусом Берегівського району Закарпатської області Габор Д.В.

1.6. Орендодавець гарантує придатність Об'єкта оренди до експлуатації згідно з метою оренди на протязі всього строку оренди.

1.7.Орендар не має права на викуп орендованого майна.

2.МЕТА ОРЕНДИ

1.Нежитлове приміщення надається Орендареві в строкове платне користування для його використання у відповідності зі статутною діяльністю Орендаря.

3.ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО ПРИМІЩЕННЯ

3.1.Сторони цим погоджують, що нежитлове приміщення повинне бути передане Орендодавцем Орендареві у стані, придатному для їх використання відповідно до мети оренди.

3.2. В день підписання Договору оренди Орендодавець повинен передати нежитлові приміщення з наступною інфраструктурою:

- система освітлення,
- система вентиляції,
- пожежно-охоронна система,
- опалення,
- водопостачання,
- каналізація

3.3. Нежитлове приміщення на момент передачі Орендарю по акту приймання-передачі повинен перебувати у належному санітарному чи протипожежному стані, відповідати чинним вимогам щодо якості безпеки її експлуатації.

3.4.На момент передачу передачі нежитлового приміщення Орендарю, Орендодавець повинен зробити косметичний ремонт цього приміщення, що буде вказано в акті приймання передачі.

3.5. Після закінчення строку дії Договору оренди, Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві орендовані нежитлові приміщення за Актом приймання-передачі, впродовж 7(семи) днів з моменту закінчення строку дії Договору оренди у стані не гіршому ніж на момент передачі таких приміщень в користування з урахуванням фізичного зносу.

4. СТРОК ОРЕНДИ ТА НАРАХУВАННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

4.1. Строк дії Договору оренди встановлений Сторонами — 12 (дванадцять) календарних місяців.

4.2. Орендна плата нараховується Орендодавцю з дати початку торгівлі на об'єкті.

4.3. Строк оренди може бути скорочений, а даний договір розірваний (припинений) достроково за взаємною згодою Сторін, за умови письмового попередження зацікавленою Стороною іншої Сторони щонайменше за 60 (шістдесят) календарних днів до бажаної дати припинення оренди за даним Договором, що оформляється додатковою угодою до даного Договору.

4.4. При підготовці розрахунків орендної плати не враховуються дні, коли орендар не міг фактично використовувати Об'єкт оренди по призначенню, внаслідок належного використання Орендодавцем своїх обов'язків за даним Договором. У разі необхідності визначення розміру орендної плати, а також інших платежів за даним Договором, за певну кількість днів, розмір орендної плати, а також інших платежів за один день визначається шляхом ділення розміру орендної плати, а також інших платежів, за відповідний місяць на кількість календарних днів у ньому.

5.ОРЕНДНА ПЛАТА І ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1.Орендна плата за один календарний місяць) користування

Оренди становить - 10000 (десять тисяч) гривень

Приміщення по даному Договору

5.1.2.Орендар сплачує орендну плату авансовими платежами не пізніше 10 (десятого) числа

5.2. Орендар сплачує Орендну плату за користування нежитловим приміщенням лише в національній валюті України - гривнях шляхом готівкового розрахунку

5.3.Оплата комунальних послуг не входить до розрахунку орендної плати.

6. 1. Орендодавець зобов'язаний :

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

6.1 Орендодавець зобов'язаний:

- передати у користування Орендарю Об'єкт оренди на умовах і в строк, передбачених цим

Договором.

- Забезпечити персоналу Орендаря безперешкодний вхід до будівлі, в якій знаходиться Об'єкт

оренди;

- видати Орендарю документи, які свідчать про укладення між сторонами цього Договору, а також підтверджують його місцезнаходження;
- за власний рахунок усувати несправності, пошкодження та наслідки аварій комунікацій у Об'єкті оренди, якщо вони сталися не з вини Орендаря;
- забезпечити повністю роботу систем опалення, освітлення, вентиляції, водопостачання та водовідведення, сигналізацію в момент передачі Орендарю Об'єкту Оренди;
- у разі припинення дії або дострокового розірвання цього Договору,- прийняти від Орендаря Об'єкт оренди у стані не гіршому ніж на момент передачі в оренду з урахуванням фізичного

6.2. Орендодавець має право:

- контролювати дотримання Орендарем умов цього Договору;
- одержати після закінчення строку дії або при розірванні цього Договору об'єкт оренди у справному стані з урахуванням нормального фізичного зносу, а також з урахуванням невідокремлюваних покращень, здійснених Орендарем на протязі дії цього Договору.

7.ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

7.1.Орендар зобов'язаний :

- використовувати Об'єкт оренди за цільовим призначенням;
- берегти орендоване майно, здійснювати поточний ремонт Об'єкта оренди, не допускати його погіршення, крім нормального фізичного зносу, запобігати його псуванню або пошкодженню, дотримуватися протипожежних правил користування тепловою та електричною енергією;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату; відшкодувати Орендодавцю вартість орендованого майна у разі його знищення з вини Орендаря.
- Здійснювати самостійне підключення до постачання електричної енергії, водо- та газопостачання уклавши договір та вивіз твердих побутових відходів (сміття, макулатури, поліетилену тощо). У такому разі оплата вартості спожитих комунальних послуг (електроенергії, води, газу тощо), а також послуг з вивезення побутових відходів оплачується Орендарем самостійно згідно тарифів та рахунків які передбачені в укладених Орендарем договорах .

7.2. Орендар має право:

- користуватися системами комунікації, які знаходяться в Об'єкті оренди та користуватися площами загального користування у будівлі;
- обладнати та оформити Об'єкт оренди за згодою Орендодавця;
- позначити своє місцезнаходження в об'єкті оренди шляхом розміщення відповідних вивісок , вказівних табличок, рекламних стендів на фасаді будівлі, на вході до будівлі та перед входом до об'єкта оренди за згодою Орендодавця;
- розміщувати на фасаді будівлі носії рекламної інформації, власні або такі, що використовуються Орендарем на законних підставах, логотипи торгових марок, вивіски зі своєю назвою, при цьому отримання необхідних дозволів здійснюється за рахунок Орендаря;
- встановити замки на входні двері до Об'єкта оренди; встановлювати сигналізацію та інші системи охорони;
- самостійно здійснювати господарську діяльність, визначити оптимальні напрямки та засоби використання Об'єкта оренди;
- здійснювати за умови отримання попередньої письмової згоди Орендодавця ремонт, перепланування, перебудову та інші невідокремлювані поліпшення Об'єкта оренди;
- користуватися внутрішніми телекомунікаційними мережами, розміщеними в Об'єкті оренди, оформити на своє ім'я договір про надання послуг телефонного зв'язку з підприємством зв'язку на термін оренди;
- проводити рекламні акції, програми і презентації та території Об'єкта оренди; розташувати за місцем знаходження Об'єкта оренди носії рекламної та/або будь-якої іншої інформації; власні, або такі, що використовуються Орендарем на законних підставах, логотипи торгових марок, вивіски зі своєю назвою.
- Здавати Об'єкт оренди або його частку в наступну оренду третім особам за попередньої згоди Орендодавця;
- на загальну охорону будівлі, в якій розташований Об'єкт оренди, та підтримку громадського правопорядку в місцях загального користування та на прибутковій території, включаючи автостоянку та передачу Об'єкта оренди після закінчення щоденної експлуатації на пульт охорони органів внутрішніх справ, що здійснюється Орендодавцем Об'єкта оренди за окремими договорами. Орендар вправі укладати Договори на додаткову охорону, при цьому розміри орендних платежів у зв'язку з додатковою охороною оренди силами Орендаря перегляду не підлягають;
- сторони домовились, що реалізація Орендарем своїх прав, передбачених цим Договором, у будь-якому разі не проводить до збільшення орендної плати;

8. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОДАВЦЮ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

8.1. Сторони домовились, що приймання-передача Об'єкта оренди здійснюється після закінчення терміну оренди, визначеного п.4.1 даного Договору або дострокового припинення

даного Договору чи його розірвання до (не пізніше) 10 (десяти) календарних днів після закінчення настання дати зазначених обставин.

8.2.В термін визначений п.8.1. Даного Договору Орендар зобов'язаний звільнити об'єкт оренди та підготувати його до передачі Орендодавцю, а також повністю провести всі розрахунки по орендній платі, оплаті комунальних платежів та інших витрат, сплатити штрафні санкції та відшкодувати збитки

8.3.Об'єкт оренди повертається Орендодавцю у стані не гіршому за той, в якому воно було передано в оренду, з урахуванням нормального зносу. Поліпшення здійснені Орендарем, які неможливо відокремити від Об'єкта оренди без завдання шкоди, переходять у власність Орендодавця без відшкодування понесених Орендарем витрат з моменту підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди з оренди.

8.4. Приймання- передача Об'єкта оренди з оренди здійснюється на підставі Акту приймання-передачі Об'єкта оренди, що підписується Сторонами.

8.5.Об'єкт оренди вважається поверненим з оренди однією Стороною і, відповідно, прийнятим другою Стороною з дати підписання Сторонами Акту приймання-передачі Об'єкта оренди в оренду.

9.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗГЛЯДУ СПОРІВ

9.1.За несвоєчасне перерахування орендної плати, або перерахування не у повному обсязі Орендар бере зобов'язання сплатити Орендодавцю пеню, що обчислюється від суми невиконаного зобов'язання з розрахунку подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення, включаючи.

9.2. При виникненні у процесі експлуатації ушкоджень орендованого майна, а також наданого у користування Орендареві обладнання та інвентарю, Орендар усуває їх самостійно чи відшкодовує Орендодавцю понесені ним збитки.

9.3. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним в Україні законодавством, цей Договір може бути розірваний тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цього Договору.

10.ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

10.1. Будь-яка з сторін звільняється від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за цим Договором, якщо це невиконання сталося внаслідок настання обставин непередбаченої сили (форс-мажорні обставини), що виникли після укладення цього Договору, які неможливо було ні передбачати, ні запобігти. Існування форс-мажорних обставин повинно бути підтверджено висновком компетентного органу.

10.2 ДО форс-мажорних обставин відносяться: повінь, пожежа, землетрус та інші стихійні лиха; війна; військові дії; загальнообов'язкові акти державних органів, що обмежують Сторони у виконанні ними своїх обов'язків за цим Договором.

10.3.При виникненні форс-мажорних обставин, будь-яка з сторін цього Договору, що посилається на ці обставини, повинна без затримки, але в будь-якому разі, не пізніше 7(семи) календарних днів, сповістити про них іншу Сторону. Повідомлення повинно бути передано по телефону, телеграфу, телефаксу або іншим оперативним способом. Повідомлення повинно мати відомості про характер форс-мажорних обставин, про час їх виникнення та, по можливості, приблизний термін їх дії.

11.ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

11.1.Всі можливі спори, що виникли під час дії цього Договору або у зв'язку з ним, сторонами намагатимуться вирішувати за домовленістю, шляхом переговорів

11.2. Якщо Сторони не можуть досягти згоди за домовленістю, вирішення спору відбувається у судовому порядку згідно вимог чинного законодавства України

12.ЗМІНИ, ДОПОВНЕННЯ АБО ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1.Зміни, доповнення або припинення Договору можуть мати місце за погодженням Сторін, про що укладається додаткова угода до цього Договору.

12.2.Зміни та доповнення, що вносяться однією з Сторін, розглядаються іншою Стороною протягом 10 робочих днів.

12.3. Договір може бути припинений на вимогу однієї із Сторін за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

12.4. Дія Договору припиняється внаслідок:

- закінчення терміну дії;
- загибелі орендованого майна;
- розірвання Договору Орендодавцем в односторонньому порядку у разі несплати Орендавця орендної плати не менш як два місяці.

12.5. Реєстрація Орендодавця не є підставою для зміни умов припинення дії цього Договору.

13. ЗАКЛЮЧНІ УМОВИ

13.1. Усі правовідносини, що виникли з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору призначенням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору регламентується цим договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

13.2. У випадку зміни власних реквізитів Сторони зобов'язані письмово повідомити одна одну не пізніше як протягом 5 днів з дня виникнення таких змін.

13.3. Даний договір укладено у двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

13.4. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним цивільним законодавством України.

13.5. Усі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному посвідченні представниками сторін у кожному окремому випадку.

13.6. Жодна із сторін цього Договору не має права передавати свої права та зобов'язання, предметом цього Договору третім особам без письмового погодження із іншою Стороною

13.7. Сторони зобов'язуються при виконанні цього Договору не обмежувати співпрацю з дотриманням вимог, що містяться в цьому Договорі, підтримувати ділові контакти та вживати необхідних заходів для забезпечення ефективності та розвитку їх комерційних зв'язків.

13.8. Підписуючи даний Договір сторони дають згоду на обробку своїх персональних даних

13.9. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються главою Цивільного кодексу України.

14. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець

Фізична особа — підприємець Кеменяш

Любов Юрїївна

Адреса: м. Берегове, вул Томаша Міхая, 31

Реєстраційний номер облікової картки, платника податків № 2128812881

ФОП Кеменяш Л.Ю. _____

Орендар

Фізична особа — підприємець Онисько Роман Вікторович

Адреса: м. Берегове, пров. Мукачівський, 2/а, 45

Реєстраційний номер облікової карти, платника податків № 3679903078

ФОП Онисько Р. В. _____