

ДОГОВІР СУБОРЕНДИ
нежитлового приміщення № 05/08/24-1

м. Ірпінь

“05” серпня 2024 р.

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ **МАРТИНЮК СЕРГІЙ ВАСИЛЬОВИЧ**,
(надалі іменується «ОРЕНДАР»)

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ **ПАВЛОВА АЛЬОНА АНАТОЛІЇВНА**, (надалі
іменується «СУБОРЕНДАР»), з другого боку, уклали цей Договір оренди приміщення (надалі
іменується «Договір») про таке.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. В порядку та на умовах, визначених Договором, ОРЕНДАР зобов'язується передати СУБОРЕНДАВЦЮ, а СУБОРЕНДАР зобов'язується прийняти у тимчасове користування (оренду) приміщення, визначене у Договорі, за плату та на обумовлений строк для здійснення господарської діяльності.

1.2. Приміщення, яке передається в суборенду за Договором (надалі іменується «Приміщення»), знаходиться за адресою: Київська область, м. Ірпінь, вул. Матвія Донцова 50/2, приміщення 100, та має загальну площу 18,4 кв.м. (вісімнадцять цілих і чотири десятих). Право власності на нежитлове приміщення належить ОРЕНДОДАВЦЕВІ, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав № 389400099 від 02.08.2024 р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2981479332080.

1.3. Приміщення надається СУБОРЕНДАРЮ для розміщення в ньому кафе - магазину. СУБОРЕНДАР погоджується та дає згоду на використання приміщення в якості кафе - магазину.

1.4. Якість послуг, що надаються за Договором, повинна відповідати вимогам, встановленим чинними нормативно-правовими актами з питань надання майна в оренду.

2. ОРЕНДНА ПЛАТА

2.1. Приміщення передається ОРЕНДОДАВЦЕМ і приймається в оренду СУБОРЕНДАРЕМ на умовах сплати останнім ОРЕНДОДАВЦЮ плати за користування Приміщенням шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок, зазначений ОРЕНДОДАВЦЕМ.

2.2. Орендна плата починає нараховуватись з дати укладення Договору і підлягає сплаті до 10 числа поточного місяця за поточний місяць, та становить: 4 800,00 грн. (чотири тисячі вісімсот гривень 00 копійок) в тому числі ПДВ 800 грн.

2.3. Розмір орендної плати може бути переглянутий та змінений за згодою Сторін, але не частіше одного разу на рік, про що укладається додаткова угода до даного Договору.

2.4. Компенсація СУБОРЕНДАРЕМ ОРЕНДОДАВЦЮ плати за спожиті комунальні послуги (електропостачання, водопостачання та водовідведення, тепlopостачання, платежі на утримання будинку та прибудинкової території) здійснюється за фактично отримані послуги (тобто з дати підписання акту приймання-передачі орендованого приміщення) на підставі рахунків ОРЕНДОДАВЦЯ у термін 5 днів з моменту отримання цих рахунків ОРЕНДАРЕМ на електронну адресу СУБОРЕНДАРЯ та не входить до орендної плати.

2.5. Вартість електроенергії відшкодовується СУБОРЕНДАРЕМ, згідно з показаннями відповідного лічильника початкові показники якого зазначені в Акті приймання-передачі Приміщення в оренду.

2.6. У разі несплати у визначений строк орендної плати протягом 30 (тридцяти) календарних днів Договір вважається розірваним з вини СУБОРЕНДАРЯ, який зобов'язаний звільнити Приміщення і передати його ОРЕНДОДАВЦЮ за Актом приймання-передачі протягом 5 (п'яти) календарних днів.

2.7.

Орендодавець

Орендар

3. ГАРАНТІЙНИЙ ПЛАТІЖ

3.1. СУБОРЕНДАР до 31 серпня 2024 року зобов'язаний сплатити ОРЕНДОДАВЦЮ Гарантійний платіж у розмірі 4 800 грн. (чотири тисячі вісімсот гривень 00 копійок) в тому числі ПДВ 800 грн.

3.2. Гарантійний платіж, розмір якого визначений у п. 3.1 цього Договору оренди, зараховується ОРЕНДОДАВЦЕМ в якості повної оплати Орендної плати за останній місяць строку оренди. Протягом Строку оренди розмір Гарантійного платежу не повинен бути меншим розміру Орендної плати за один календарний місяць.

3.3. У випадку, якщо СУБОРЕНДАР прострочив оплату Платежів за цим Договором на строк більше 10 (десяти) календарних днів, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право зарахувати суму належного до оплати Платежу із Гарантійного платежу СУБОРЕНДАРЯ, попередньо письмово повідомивши про це ОРЕНДАРЯ за 5 (п'ять) робочих днів до дати такого зарахування. Таке зарахування є правом, а не зобов'язанням ОРЕНДОДАВЦЯ.

3.4. Гарантійний платіж, є одночасно забезпеченням виконання ОРЕНДАРЕМ зобов'язань, що виникають з цього Договору, а саме, із суми Гарантійного платежу ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право зарахувати, утримати суми грошових вимог до СУБОРЕНДАРЯ, зокрема: з оплати Комунальних платежів, Експлуатаційних платежів, несплачених штрафів та пені, неустойки; сум, необхідних для усунення пошкоджень Приміщення або Системи забезпечення, завданих з вини ОРЕНДАРЯ; інших дійсних вимог згідно даного Договору.

3.5. СУБОРЕНДАР зобов'язаний підтримувати Гарантійний платіж у розмірі встановленому п. 3.1 цього Договору. У випадку, якщо розмір сплаченого СУБОРЕНДАРЕМ Гарантійного платежу стане меншим від встановленого Договором розміру, ОРЕНДОДАВЕЦЬ направляє ОРЕНДАРЮ відповідне письмове повідомлення та рахунок для внесення грошової суми з метою досягнення розміру Гарантійного платежу, який визначений у п. 3.1 цього Договору.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

4.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право після попереднього повідомлення СУБОРЕНДАРЯ за 3 (три) робочих дні здійснювати перевірки стану Приміщення. Дані перевірки можуть проводитися ОРЕНДОДАВЦЕМ, тільки за присутності представника СУБОРЕНДАРЯ у його робочий час.

4.2. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язується:

4.2.1. надати Приміщення СУБОРЕНДАРЮ та ключі від нього не пізніше 05.08.2024 року, у справному стані, належному для використання його за призначенням, за актом приймання-передачі, в якому зазначається технічний стан приміщення і інженерного устаткування на момент передачі в оренду, показання лічильників;

4.2.2. забезпечити реальну можливість цілодобового використання Приміщення, встановлення охоронної та протипожежної сигналізації;

4.2.3. забезпечити використання приміщення СУБОРЕНДАРЕМ під діяльність визначену в п.1.3. цього Договору;

4.2.4. Здійснювати капітальний ремонт Приміщення;

4.2.5. не вчиняти дій, які б перешкождали ОРЕНДАРЕВІ користуватися Приміщенням на умовах Договору, та не втручатися у господарську діяльність ОРЕНДАРЯ;

4.2.6. забезпечити передачу ПРИМІЩЕННЯ СУБОРЕНДАРЮ із дотриманням усіх санітарних та протипожежних норм, без прихованих недоліків, придатне до експлуатації;

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СУБОРЕНДАРЯ

5.1 СУБОРЕНДАР має право:

5.1.1. переобладнувати та оформляти приміщення на власний розсуд для використання його за цільовим призначенням у діяльності ОРЕНДАРЯ;

5.1.2. здавати Приміщення або його частину у суборенду;

5.1.3. встановлювати сигналізацію та інші системи охорони Приміщення;

5.1.4. упорядкувати територію, прилеглу до Приміщення;

5.1.5. Позначати своє місцезнаходження в Приміщенні шляхом розміщення відповідних

Орендодавець

Орендар

вивісок (табличок) при вході в Приміщення, проводити різні рекламні заходи і т.п. відповідно до діючого законодавства України, якщо такі заходи не завдають шкоди Об'єкту оренди;

5.1.6. за умови погодження з ОРЕНДОДАВЦЕМ, має право проводити капітальний ремонт, реконструкцію, або здійснювати інші поліпшення орендованого приміщення за власний рахунок;

5.1.7. здійснювати поточний ремонт приміщення, отриманого в оренду, за свій рахунок та без попереднього погодження з ОРЕНДОДАВЦЕМ;

5.1.8. відмовитись від договору у будь-який час, письмово попередивши про це ОРЕНДОДАВЦЯ за 1 місяць. При цьому, ОРЕНДАР направляє ОРЕНДОДАВЦЕВІ письмове повідомлення про свою готовність передати орендоване приміщення й підписати акт приймання-передачі. У разі, якщо протягом 1 місяця з моменту відправлення такого письмового повідомлення, ОРЕНДОДАВЕЦЬ не відповідає на нього або не мотивовано ухиляється від прийняття приміщення, воно вважається переданим з наступного дня після збігу місячного строку з моменту попередження.

5.2. СУБОРЕНДАР зобов'язується:

5.2.1. використовувати Приміщення відповідно до умов Договору;

5.2.2. утримувати приміщення у порядку, передбаченому санітарними і протипожежними правилами, а також правилами експлуатації, встановленого в Приміщенні, санітарно-технічного та інженерного устаткування;

5.2.3. у разі, якщо державними та контролюючими органами виявлені порушення встановлених норм та правил утримання (санітарних, протипожежних) та норм експлуатації приміщення за свій рахунок та у строки, що вказані державними контролюючими органами усунути всі порушення;

5.2.4. ліквідовувати наслідки аварій, що стались з його вини;

5.2.5. відновити Приміщення у випадку погіршенні технічного стану орендованого приміщення з вини ОРЕНДАРЯ;

5.2.6. не здійснювати перебудову та перепланування Приміщення без письмової згоди ОРЕНДОДАВЦЯ;

5.2.7. повернути Приміщення ОРЕНДОДАВЦЕВІ у стані, в якому Приміщення було одержане, з урахуванням нормального зносу.

5.2.8. безперешкодно допускати представників ОРЕНДОДАВЦЯ для перевірки стану Приміщення у відповідності до цього Договору тільки за умови попереднього узгодження, в присутності представника ОРЕНДАРЯ і в його робочий час;

5.2.9. не допускати проникнення з Приміщення, або з якого-небудь устаткування в ньому, в інші частини Будівлі будь-яких незвичайних відходів, запахів, випаровування, пари, води, вібрації, шумів або інших небажаних явищ.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ ОРЕНДОДАВЦЮ

6.1. Передача ОРЕНДОДАВЦЕМ та прийняття ОРЕНДАРЕМ Приміщення у оренду засвідчується актом приймання-передачі Приміщення у оренду. Повернення Приміщення ОРЕНДОДАВЦЕВІ здійснюється за актом приймання-передачі. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Приміщення іншій стороні Договору.

ОРЕНДАР/ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний здійснити огляд Приміщення під час підписання акту приймання-передачі.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ гарантує, що при дотриманні ОРЕНДАРЕМ санітарних і протипожежних правил, а також правил експлуатації встановленого в Приміщенні санітарно-технічного та інженерного устаткування, орендоване приміщення не втратить експлуатаційних властивостей.

6.2. Приміщення та інше майно вважаються фактично переданими ОРЕНДОДАВЦЕВІ/ОРЕНДАРЕВІ з моменту підписання акта приймання-передачі. У момент підписання цього акта ОРЕНДАР/ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає ОРЕНДОДАВЦЕВІ/ОРЕНДАРЕВІ ключі від приміщення.

Орендодавець

Орендар

6.3. Після закінчення Строку Оренди, або у разі розірвання або припинення цього Договору до закінчення Строку Оренди, всі віддільні поліпшення, конструкції Приміщення, деталі дизайну, які виконані або встановлені ОРЕНДАРЕМ або за рахунок ОРЕНДАРЯ, якщо їх можливо відділити без шкоди для будівлі, конструкцій, стін та інших елементів Будівлі, та якщо не буде узгоджене відшкодування ОРЕНДАРЮ їх вартості, є власністю ОРЕНДАРЯ і можуть бути їм вилучені. Невіддільні поліпшення залишаються у власності ОРЕНДОДАВЦЯ без відшкодування ОРЕНДАРЮ їх вартості, якщо інше не узгоджено Сторонами.

6.4. Всі зміни, здійснені ОРЕНДАРЕМ в Приміщенні, протягом строку дії Договору перебувають у власності ОРЕНДАРЯ, який несе тягар утримання та ризик випадкової загибелі чи випадкового пошкодження зазначених поліпшень. Відшкодування витрат ОРЕНДАРЯ на зміни Приміщення ОРЕНДОДАВЦЕМ в будь-якому випадку не здійснюються.

6.5. Оплата оренди та комунальних послуг ОРЕНДАРЕМ здійснюється по день фактичного звільнення приміщення.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, визначену Договором та чинним законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

7.2. У випадку заборгованості по виплаті орендної плати СУБОРЕНДАР сплачує ОРЕНДОДАВЦЕВІ пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла в період, за який сплачується пеня.

7.3. Сплата передбаченої п. 7.2 Договору пені не звільняє Сторони від виконання покладених на них цим Договором обов'язків.

7.4. Сторони несуть відповідальність за наступне:

7.4.1. За укладання договору оренди, та підписання договору у рамках законних повноважень;

7.4.2. За достовірність наданої інформації і документів, щодо ОРЕНДОДАВЦЯ/ОРЕНДАРЯ та об'єкту оренди;

7.4.3. За дію чи бездіяльність інших осіб зі сторони ОРЕНДОДАВЦЯ/ОРЕНДАРЯ спричинивши негативні наслідки для іншої сторони;

7.4.4. За те що об'єкт оренди є у власності або у використанні на законних підставах;

7.4.5. За підписання рахунків, податкових накладних, актів приймання-передачі, або інших документів зі сторони ОРЕНДОДАВЦЯ;

7.4.6. За відповідність цін (орендної плати і інших платежів) вказаних у цьому договорі ринковим;

7.4.7. За необґрунтовану затримку в наданні одній із сторін будь яких документів, необхідних при укладанні або виконанні умов цього договору;

7.4.8. За приховування ОРЕНДОДАВЦЕМ недоліків або технічного стану об'єкту оренди.

8. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

8.1. Цей Договір укладається з «05» серпня 2024 р. по «31» серпня 2025 р.

8.2. Після підписання Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

8.3. Зміни в Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього Договору.

8.4. Цей Договір може бути припинений відповідно до чинного законодавства та умов Договору.

8.5. Сторони домовилися, що до положень Договору не застосовуються норми Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та постанови КМ України № 786 "Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна".

Орендодавець

Орендар

Укладанні Договору Сторони домовилися, що для цілей оподаткування, цей Договор є договором оперативного лізингу. У зв'язку з цим, амортизаційні відрахування на Приміщення нараховує та залишає у своєму розпорядженні ОРЕНДОДАВЕЦЬ.

8.7. ОРЕНДОДАВЕЦЬ є платником податку на прибуток на загальних підставах.
8.8. ОРЕНДАР є платником єдиного податку та не є платником ПДВ.
8.9. Усі спори, що пов'язані із Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання його умов, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку.

8.10. Після закінчення терміну оренди ОРЕНДАР, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право перед третіми особами на продовження договору оренди на новий строк.

8.11. У разі зміни власника Приміщення всі права та обов'язки ОРЕНДОДАВЦЯ по виконанню цього Договору переходять до нового власника Приміщення.

8.12. Адреси для листування:

ОРЕНДОДАВЦЯ: 08200, Київська область, м. Ірпінь, вул. Північна, буд. 54.
e-mail: KSRBT@i.ua

ОРЕНДАРЯ: Київська обл., м. Ірпінь, вул. Садова 45-А, кв. 8
e-mail: sergey5332023@gmail.com

8.13. Сторони підтверджують, що при укладанні цього договору вони цілеспрямовано, свідомо і добровільно, розумно та на власний розсуд, без будь-якого примусу як фізичного, так і психологічного, не порушуючи права третіх осіб, бажаючи реального настання вище обумовлених правових наслідків, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не помиляючись щодо обставин, обумовлених вище, діючи без впливу обману, володіючи українською мовою, що дало ОРЕНДОДАВЦЮ і ОРЕНДАРЮ в особі повноважних представників безперешкодно спілкуватися між собою при складанні цього договору, прочитати та правильно зрозуміти його суть.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. До форс-мажорних обставин належать: обставини непереборної сили або події надзвичайного характеру такі, як війна, пожежа, повінь, землетрус, епідемії, пандемії, встановлення карантинних обмежень; заборонні заходи вищих законодавчих та/або виконавчих органів державної влади, що виникли після укладення цього Договору та які Сторони не могли передбачити або запобігти їм вжитими заходами, якщо ці обставини вплинули на виконання ними своїх зобов'язань за даним Договором.

У цьому випадку термін виконання зобов'язань за цим Договором змінюється за взаємною згодою, про що Сторони укладають додаткову угоду до цього Договору.

9.2. У разі виникнення зазначених у п. 9.1 Договору обставин Сторони протягом п'яти календарних днів письмово повідомляють одна одну про наявність цих обставин, підтверджуючи це відповідними офіційними документами. Якщо Сторони без поважних причин не сповістили зазначений строк про виникнення форс-мажорних обставин, то вони у подальшому не мають права вимагати зміни строків виконання умов цього Договору.

9.3. Якщо форс-мажорні обставини тривають понад 1 місяць то Сторони можуть прийняти рішення про зміну строків виконання умов цього Договору або про його припинення про що укладається додаткова угода.

9.4. У випадку, якщо на належне виконання зобов'язань однією з Сторін Договір негативно впливають форс-мажорні обставини, така Сторона може ініціювати проведення консультацій між Сторонами щодо врегулювання правовідносин, що впливають з цього Договору, з наступним укладенням додаткової угоди до Договору. У разі, якщо протягом календарних днів після початку проведення консультацій, Сторони не дійдуть згоди щодо врегулювання правовідносин між ними, будь-яка з сторін може в односторонньому порядку відмовитись від Договору шляхом направлення рекомендованим листом з описом вкладення особистого вручення повідомлення про розірвання Договору.

Орендодавець

Орендар

10. КОНФІДЕНЦІЙНА ІНФОРМАЦІЯ

10.1. Сторони погодилися, що текст цього Договору, будь-які матеріали, інформація, в тому числі про фінансову, господарську та іншу діяльність Сторін, відомості, що стосуються цього Договору є конфіденційними і не можуть розголошуватися або передаватися третім особам без попередньої письмової згоди іншої Сторони, крім випадків, коли така передача пов'язана з одержанням офіційних дозволів, документів для виконання цього Договору або оплати податків, інших обов'язкових платежів, із запитами компетентних державних органів, а також у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

10.2. При розголошенні та / або передачі конфіденційної інформації третім особам, винна Сторона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні заподіяні таким розголошенням / передачею збитки в повному обсязі.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
МАРТИНЮК СЕРГІЙ ВАСИЛЬОВИЧ**

Хмельницька обл., м. Славута, вул. Плотище, буд. 99,

Адреса для листування:

Київська обл., м. Ірпінь, вул. Садова 45-А, кв. 8

р/р UA043052990000026009000118651

АТ КБ "ПриватБанк"

ІПН 3247109256

e-mail: sergey5332023@gmail.com



С.В. Мартинюк

СУБОРЕНДАР:

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
ПАВЛОВА АЛЬОНА АНАТОЛІЙВНА**

Київська обл., Білоцерківський р-н с. Степок, вул. Вишнева, буд. 4,

Адреса для листування:

Київська обл., м. Ірпінь, вул. Київська 20-Ж, кв. 44

р/р UA083052990000026003016816363

АТ КБ "ПриватБанк"

ЄДРПУ 3619209062

А.А. Павлова

Орендодавець

Орендар