

Договір оренди

м. Київ

«07» червня 2024 року

Громадянка України Лойфенфельд Інна Олександрівна, паспорт з безконтактним електронним носієм № 009130744, виданий 12 травня 2023 року органом 8017, УНЗ 19900830-12041, РНОКПП (ІПН) 3311414949, зареєстрована за адресою: м. Київ, вул. Стрілецька, 7/6, кв.83, що іменується надалі як «Орендодавець», з одного боку, та

Фізична особа – підприємець Романюк Іван Олексійович, паспорт з безконтактним електронним носієм № 007533398, виданий 11 лютого 2022 року органом 8032, УНЗ 20031210-00731, РНОКПП (ІПН) 3796406338, який зареєстрований за адресою м. Київ, вул. Вітрука Генерала, будинок 4/9 квартира 60, далі «Орендар», з іншого боку, окремо – «Сторона», а разом іменуються – «Сторони», уклали цей Договір оренди (далі – «Договір») про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Предметом цього Договору є тимчасова здача в оренду, на оплатній основі, нерухомого майна що належить Орендодавцю, а саме нежитлове приміщення підвалу, літера «А», що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Прорізна, 3, загальною площею 65,4 кв.м. (далі – «Об'єкт нерухомості») для здійснення господарської діяльності Орендаря.

1.2. Об'єкт оренди належить Орендодавцю на праві особистої приватної власності, відповідно до договору купівлі-продажу нежитлового приміщення підвалу від 12.06.2015 року, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Легкобитом С.О. за реєстровим № 1469. Право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.06.2015 за № 10023769 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 657506480391).

1.3. Орендодавець підтверджує, що даний Об'єкт нерухомості нікому раніше не проданий, не подарований, не є внеском до статутного капіталу, не закладений, в спорі або під арештом не перебуває, і претензій з боку третіх осіб до нього не має. За надання для підписання даного Договору неповних і недостовірних даних, що стосуються Об'єкту нерухомості, Орендодавець несе відповідальність перед Орендарем відповідно до чинного законодавства України, а також зобов'язується відшкодувати Орендарю всі прямі збитки, понесені ним внаслідок даного порушення.

2. Права і обов'язки Сторін

2.1. Обов'язки Орендодавця відповідно до умов цього Договору:

2.1.1. Передати Орендарю в користування Об'єкт нерухомості, який є предметом цього Договору згідно з Актом прийому - передачі нерухомого майна (Додаток №1 до Договору).

2.1.2. Передати Об'єкт нерухомості, а також комунікації, що відносяться до Об'єкту нерухомості, в стані придатному для використання за вказаним в п. 1.1 Договору призначенням.

2.1.3. Забезпечити користування Орендарем комунальними та іншими послугами, що відносяться до Об'єкту нерухомості.

2.1.4. Проводити за свій рахунок капітальний ремонт Об'єкту нерухомості, а також ремонти у випадках, що не залежать від Орендаря, у разі виходу з ладу комунікацій (електро-, водо-, газо, теплопостачання і каналізації).

2.1.5. Не вчиняти дій, які можуть перешкоджати Орендарю користуватися Об'єктом нерухомості.

2.2. Обов'язки Орендаря відповідно до умов цього Договору:

2.2.1. Прийняти Об'єкт нерухомості в терміни і на умовах, визначених Договором.

2.2.2. Використовувати Об'єкт нерухомості та предмети майна за призначенням. У разі виходу з ладу устаткування з вини Орендаря усунути несправність за свій рахунок, або компенсувати вартість ремонту.

2.2.3. Забезпечити дотримання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду.

2.2.4. Дотримуватися умов цього Договору щодо своєчасності та повноти внесення орендної плати та інших платежів.

2.2.5. За свій рахунок проводити необхідний поточний ремонт Об'єкту нерухомості.

2.2.6. Звільнити і здати Орендодавцю Об'єкт нерухомості в належному стані з урахуванням нормального фізичного зносу протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту закінчення терміну дії (розірвання) нього Договору згідно з Актом прийому - передачі нерухомого майна (Додаток №2 до Договору).

2.2.7. При закінченні або розірванні даного Договору Орендар несе повну відповідальність за збереження приміщення і майна в ньому до тих пір, поки Орендодавець не прийняв Об'єкт нерухомості згідно з Актом прийому - передачі (Додаток № 2 до Договору).

2.3. Права Орендодавця відповідно до умов цього Договору:

2.3.1. Вимагати своєчасного внесення орендної плати.

2.3.2. Орендодавець має право відвідувати Об'єкт нерухомості (самостійно, за допомогою уповноваженого представника) з метою технічного огляду Об'єкту нерухомості тільки в присутності Орендаря і не частіше 1 (одного) разу на місяць.

2.3.3. Зазначені в п. 2.3.2 Договору відвідування повинні проводитися, з попередженням про це Орендаря за 2 (два) робочих дні до дня відвідування, в узгоджений Сторонами час.

2.3.4. Орендодавець має право відвідувати Об'єкт нерухомості незалежно від знаходження в ньому Орендаря, обов'язково сповістивши про це Орендаря по телефону, в разі виникнення крайньої необхідності. При цьому, під крайньою необхідністю Сторони розуміють: виникнення в Об'єкті нерухомості пожежі, затоплення Об'єкту нерухомості, інші істотні пошкодження Об'єкта нерухомості, в наслідок дії природних катаклізмів, або викликані неправомірними діями третіх осіб.

2.4. Права Орендаря у відповідності до умов цього Договору:

2.4.1. Використовувати приміщення відповідно до його призначення та умов Договору.

2.4.2. З письмової згоди Орендодавця проводити технічне переоснащення Об'єкту нерухомості.

2.4.3. У порядку, встановленому законодавством України, встановити і утримувати за свій рахунок вивіску біля входу в Об'єкт нерухомості.

3. Орендна плата

3.1. За домовленістю Сторін, щомісячна плата за користування Об'єктом нерухомості - Орендна плата, вноситься Орендарем в безготівковій формі до 05 числа поточного місяця оренди.

3.1.1. За домовленістю Сторін, щомісячна плата за орендоване за цим Договором приміщення і майно становить: 17 000,00 (сімнадцять тисяч гривень 00 копійок) (далі - «Орендна Плата»). Сторони погодили, що за перший місяць оренди Орендна плата не сплачується, оскільки Орендарю надаються орендні канікули, у зв'язку з проведенням в Приміщенні ремонтних робіт, коштом Орендаря.

Таким чином, перший Орендний платіж має бути здійснений не пізніше 05.07.2024 року.

3.1.2. Додатково сплачується гарантійна сума, в розмірі оплати одного місяця оренди, а саме: 17 000,00 (сімнадцять тисяч гривень 00 копійок).

За згодою Сторін гарантійний платіж сплачується не пізніше 10.06.2024 року.

3.1.3. Гарантійний платіж може бути оплатою останнього місяця оренди, якщо Орендар повідомляє про намір звільнити приміщення не менш ніж за 3 (три) місяці до бажаної дати розірвання Договору. В випадку, якщо Орендар повідомив Орендодавця про розірвання Договору менше ніж за три місяці - гарантійний платіж Орендодавцем не повертається.

3.1.4. Орендар при здійсненні нарахування та сплати орендної плати, відповідно до вимог чинного законодавства України є податковим агентом Орендодавця.

3.1.5. Зміна Сторонами Договору розміру орендної плати протягом терміну дії цього Договору, можлива з урахуванням вимог 3.1.1, тільки за згодою Сторін і закріплюється Додатковими угодами, що є невід'ємними частинами цього Договору.

3.1.6. Оплата комунальних послуг, що відносяться до Об'єкту нерухомості, включаючи опалення, водопостачання, водовідведення, інші послуги ЖКХ (утримання прибудинкової території, вивезення сміття тощо) – входить до орендної плати.

3.1.7. Повнота і своєчасність розрахунків по орендній платі, а також внесення інших платежів, передбачених Договором, підтверджується відповідними платіжними документами.

4. Термін оренди, порядок продовження і розірвання Договору

4.1. Цей Договір вважається укладеним з моменту підписання та діє до 31 травня 2025 року включно.

Цей Договір може бути пролонгованим на наступний строк, за умови, що Сторони не пізніше ніж за 1 (один) місяць до закінчення строку оренди погодять істотні умови Договору на новий строк орендного користування та підпишуть відповідну додаткову угоду.

4.1.1. Моментом фактичного початку використання Об'єкту нерухомості за цим Договором є підписання Сторонами Акту прийому-передачі нерухомого майна (Додаток №1 до Договору).

4.1.2. Моментом закінчення фактичного використання Об'єкту нерухомості за цим Договором є дата підписання Сторонами Акту прийому-передачі нерухомого майна.

4.1.3. Підписання Сторонами відповідних Актів підтверджує відсутність взаємних претензій і належне виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

4.2. Дострокове розірвання даного Договору можливе:

4.2.1. За ініціативою однієї зі Сторін, з повідомленням про це іншій Стороні не менше ніж за 3 (три) місяців до передбачуваної дати розірвання Договору.

4.2.2. З ініціативи Орендодавця, в разі затримки Орендарем внесення орендної плати більш ніж на 14 (чотирнадцять) календарних днів.

5. Відповідальність Сторін

5.1. Орендар несе відповідальність за правильне і безпечне використання Об'єктом нерухомості, за здійснення матеріальної компенсації завданих збитків.

5.1.1. Збиток, заподіяний Орендодавцю або третім особам внаслідок порушення Орендарем умов Договору відшкодовується Орендарем самостійно і в повному обсязі.

5.1.2. При погіршенні стану або знищенні Об'єкта нерухомості з вини Орендаря, він відшкодовує Орендодавцю збитки в розмірі вартості ремонту або відновлення майна.

5.2. Сторони звільняються від будь-якої відповідальності, якщо невиконання ними прийнятих на себе зобов'язань буде пов'язано з обставинами, що не залежать від їхньої волі або бажання, і знаходяться поза сферою контролю зобов'язаної Сторони. При цьому Сторони повинні вжити всіх можливих заходів щодо взаємного запобігання заподіянням майнових і фінансових втрат щодо Об'єкту нерухомості або Сторін.

6. Інші умови

6.1. Орендар не має права проводити переоблаштування та реконструкцію Об'єкту нерухомості, змінювати стан майна, проводити заміну обладнання, меблів, посуду та іншого майна, без письмової згоди Орендодавця.

6.2. Орендодавець не дає згоду на проведення державної реєстрації Орендаря за місцезнаходженням об'єкта нерухомості.

6.3. Сторони домовилися про те, що всі заяви, повідомлення, що стосуються даного Договору, повинні бути викладені в письмовому вигляді або надіслані на електронну адресу протилежної Сторони, зазначеної в розділі 7 Договору.

6.4. Цей Договір складений в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із Сторін.

6.5. Взаємовідносини Сторін, які не врегульовані цим Договором, вирішуються відповідно до законодавства У країни.

6.6. Перелік матеріальних цінностей, переданих в користування Орендарю, разом з орендованим приміщенням наводиться в Акті приймання-передачі (Додаток №1), який є невід'ємною частиною даного Договору. По закінченню терміну дії даного Договору всі матеріальні цінності повинні бути передані Орендодавцю у стані, відповідному стану на момент укладення даного Договору, з урахуванням природного зносу.

При псуванні або поломці даних матеріальних цінностей Орендар компенсує Орендодавцю повну вартість їх ремонту або покупки.

6.7. Показники лічильників на початок оренди вказані в Акті прийому – передачі (Додаток №1).

7. Підписи Сторін

Орендодавець:

Лойфенфельд Інна Олександрівна

Паспорт: 009130744 унікальний номер:

19900830-12041 орган видачі: 8017

ІПН 3311414949,

реквізити для оплати:

UA 313223130000026202030142528

в АТ Укресімбанк МФО 322313

01001, М. Київ, вул. Стрілецька, 7/6,
кв.83

Орендар:

ФОП РОМАНЮК ІВАН
ОЛЕКСІЙОВИЧ

Паспорт з безконтактним електронним
носієм № 007533398, виданий 11

лютого 2022 року органом 8032,

РНОКПП (ІПН) 3796406338,

який зареєстрований за адресою місто

Київ, вулиця Вітрука Генерала, будинок

4/9, квартира 60

UA713052990000026004025028282

АТ КБ « ПРИВАТБАНК »

МФО305299

UA983226690000026004500150749

АТ «Ощадбанк» МФО 322669

 Лойфенфельд І.О.

 ФОП Романюк І.А.