

ДОГОВІР № 19.08.2024
ОРЕНДИ НЕЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ

м.Київ

« 19 » серпня 2024 р.

Фізична особа - підприсмець Агаєв Натік Агадаш огли , ідентифікаційний номер -2356300758 , який проживає за адресою : м. Київ, вул.Патріарха М.Скряніна , буд. 40, корп.1, кв.36 , який діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця , дата реєстрації – 09.07.2009 г., номер запису о державній реєстрації – 2 224 000 0000 065384, надалі «Орендодавець», з однієї сторони та

Фізична особа – підприсмець Потапчук Михайло Михайлович, що діє на підставі Витягу з реєстру платників єдиного податку №2226583400272 , видан 16червня 2022р.. Головне управління ДПС у м.Києві , ДПІ у Солом'янському р-ні м.Києва , місце проживання 03110 , м.Київ , вул.Волгоградська , буд.21,кв.26 , реєстраційний номер облікової картки платника податків 3401505716 (надалі за текстом - "Орендар"), з іншої сторони (надалі разом – Сторони, та кожна окремо – Сторона) , уклали цей договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає , а **Орендар** приймає в строкове платне користування на умовах оренди нежиле приміщення першого поверху, площею 5 кв.м. (надалі -Приміщення) за адресою : м.Київ , вул.Г.Кочура,буд.4 в стані , який дозволяє його нормальну експлуатацію, що підтверджується Актом прийому – передачі Приміщення , який є невід'ємною частиною цього Договору та сплачує Оренду плату за умовами передбаченими чинним Договором.

Орендодавець передає **Орендарю** в користування Приміщення строком з 19 серпня 2024р. по 31 грудня 2025 р.

1.2. Виключний спосіб використання Приміщення **Орендарем** не повинен виходити за межі умов , передбачених чинним Договором . Мета використання Приміщення не може бути змінена **Орендарем** без письмового дозволу **Орендодавця**.

1.3. Орендар не допускає використання Приміщення будь – якою третьою стороною .**Орендар** не має права здавати Приміщення в суборенду та не поступається ні Приміщенням , ні будь – якими з прав **Орендодавця** на Приміщення ніякій іншій стороні (включно , серед іншого , укладання договорів сумісної діяльності і / або договорів про утворення товариства) , а також не передає , не поступається , не закладає жодного з його прав на Приміщення , на чинний Договір або на Оренду за чинним Договором ніякій особі без попередньої письмової згоди **Орендодавця**.

1.4. У випадку пошкодження Приміщення за провинною **Орендаря** на час дії чинного Договору відповідальність несе **Орендар**..

1.5. Орендар не має права в орендуємо Приміщенні проводити переобладнання Приміщення без письмового дозволу **Орендодавця**.

2. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Орендодавець зобов'язується :

2.1.1. Орендодавець не повинен проводити будь-який ремонт переобладнання , виконаних **Орендарем** або будь-яких додаткових робіт , виключну відповідальність за які несе **Орендар**.

2.1.2. У випадку дострокового розірвання Договору попередить про це **Орендаря** письмово за 15 днів.

2.2. Орендар зобов'язується:

2.2.1. Використовувати орендоване приміщення згідно своєї діяльності .

2.2.2. У випадку дострокового розірвання Договору попередить про це **Орендодавця** письмово за 15 днів до бажаної дати розірвання.

2.2.3. Утримувати Приміщення у повній ісправності та відмінному стані , забезпечувати пожежну та електричну безпеку.

2.2.4.Забезпечити охорону орендуємого Приміщення , запобігти йому ушкоджень , псування , завчасно за свій рахунок проводити поточний ремонт орендуємого Приміщення.

2.2.5. Сплачувати Оренду плату у порядку та в строки умов чинного Договору.

2.2.6. При виявленні ознак аварійного стану сантехнічного , електричного та іншого обладнання сповістити про це **Орендодавцю**.

2.2.7. Проводити свою діяльність згідно умов чинного Договору.

2.3. Орендар домовляється про будь-яке переобладнання або внесення змін до плану та зовнішній вигляд з **Орендодавцем** та має право виконувати переобладнання та перепланівку орендуємого Приміщення до своєї діяльності за письмовим дозволом **Орендодавця**.

Попередньої домовленості з **Орендодавцем** також потребують : будь-які установки та/або зміни внутрішніх мереж та/або систем в орендуємом Приміщенні(включно , по не обмежуючи електричну розводку , каналізацію , телефону

мережу, пожежну та іншу сигналізацію). Усі роботи, проведені Орендарем з метою поліпшення Приміщення с поточним ремонтом та не можуть рахуватися як створення нового об'єкту.

2.3.1. Орендар за свій рахунок забезпечує весь поточний ремонт та, при необхідності, будь-який капітальний ремонт структурних компонентів та інженерних систем Споруди та Приміщення. Амортизаційні відрахування залишаються в розпорядженні Власника орендованого Приміщення.

2.4. Не враховуючи на будь-які інші положення чинного Договору Орендодавець не несе відповідальність за будь-які потері або іскі Орендаря в зв'язку з постачанням різних телекомунікаційних послуг, будь-яким пошкодженням або крадією автомобілів або іншого майна, яке знаходиться в орендуємом Приміщенні; будь-якими перебоями в роботі комунальних мереж та постачання послуг, які не залежать від Орендодавця, або іншими прибутками Орендаря.

2.5. Амортизаційні відрахування залишаються в розпорядженні Власника орендованого Приміщення.

3. ОРЕДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Вартість Приміщення:

Згідно Хозяйственного кодексу України вартість Приміщення визначається за його балансовою вартістю, визначеною Власником Приміщення. Вартість Приміщення підлягає індексації згідно законодавства України.

3.2. Орендар виплачує Орендодавцю Орендну плату за чинним Договором («Орендна плата») в сумі, яка дорівнює: 5000,00 (П'ять тисяч) гривень, без ПДВ.

3.2.1. Орендар сплачує гарантійний платіж (оренду останнього місяця) в повному обсязі.

3.3. Оплата проводиться щомісячно шляхом перерахування Орендної плати, визначеної в п.3.2. чинного Договору з розрахункового рахунку Орендаря на розрахунковий рахунок Орендодавця або шляхом внесення грошових коштів Орендарем в касу Орендодавця не пізніше п'ятого числа кожного місяця.

Не дивлячись на те, що для Орендаря Орендодавець може першого числа кожного місяця виставляти рахунки Орендарю, Орендар повинен проводити Орендні платежі не пізніше дати, яка визначена чинним Договором, незалежно від отримання Орендарем таких рахунків. Датою платежу є дата отримання на банківський рахунок отримувача в повному обсязі суми платежу, яка визначена чинним Договором. Кожна із Сторін чинного Договору сплачує свої власні банківські витрати.

3.4. Розмір Орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

3.5. Орендна плата та умови Договору Оренди можливо змінити достроково у випадках зміни дійсно розраховуючи цін, а також інших факторів, які впливають на оціночну вартість в складі, характеристики і вартості передаваного Приміщення. Сторона, яка виступає ініціатором перегляду Орендної плати та умов Договору повинна попередити про це не пізніше ніж за 10 днів. Данні зміни оформлюються у вигляді Додаткової Угоди до Договору.

3.6. Орендар сплачує інші платежі, передбачені Громадянським кодексом України, а саме компенсує послуги на утримання Приміщення.

Вартість спожитої електроенергії та водопостачання розраховується Орендодавцем та сплачується Орендарем щомісяця понад Орендну плату згідно розрахунку споживання або згідно показників встановлених лічильників, додатково компенсується вартість телекомунікаційних послуг, експлуатаційних витрат та витрат на утримання Приміщення до того моменту, поки Орендар не заключить прямі Договори з постачальниками таких послуг.

У випадках, якщо основним Договором на постачання послуг передбачена передплата по встановленим лімітам (електроенергія, водопостачання), Орендар повинен компенсувати встановлені ліміти згідно отриманих рахунків щомісяця.

3.7. У випадку систематичних затримок будь-яких платежів за цим Договором зі сторони Орендаря Орендодавець додатково до інших прав, передбачених чинним Договором або діючим законодавством, має право:

- припинити подачу електроенергії та/або інших комунальних послуг на Приміщення до повного погашення пені, штрафу за невчасну оплату, які визначені даним Договором, а також усіх інших сум, які повинен сплатити Орендар за даним Договором;

- застосовувати відмінну обставину відносно розірвання Договору за умовами, визначеними даним Договором. У разі відключення систем забезпечення Орендодавець не несе відповідальності за різні збитки, які отримав Орендар, випадкове пошкодження або порчу власності Орендаря, які знаходяться в Приміщенні.

3.8. У разі дострокового розірвання Орендні платежі підлягають сплаті на дату фактичного звільнення та здачі Приміщення Орендарем Орендодавцю згідно Акту прийому - передачі Приміщення.

3.9. Якщо в який-небудь момент сума платежів, отриманих Орендодавцем від Орендаря за даним Договором, недостатня для покриття усіх фінансових зобов'язань Орендаря за даним Договором, такі платежі використовуються для виконання зобов'язань Орендаря наступним чином:

- компенсація збитків, враховуючи збитки у разі дострокового розірвання Договору, або пошкоджень Приміщення з вини Орендаря;

- компенсація Орендодавцю різних витрат, які мали місце в ході примусового визнання його прав за даним Договором;

- Компенсація Орендодавцю різних витрат, які з'явилися в період ремонту або обслуговування Приміщення від імені Орендаря або вивезення власності Орендаря із Приміщення;

- різні штрафи або пеня за несвоєчасну сплату;

- несвоєчасно сплачена Оренда плата.

4. ТЕРМІН ДІЇ, ПОРЯДОК ЗМІН ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

4.1. Термін дії Оренди встановлюється з 19 серпня 2024р. по 31 грудня 2025р., при цьому:

4.1.1. Після закінчення терміну дії Договору **Орендар** повинен протягом 3-х календарних днів звільнити Приміщення.

4.1.2. Даний Договір укладено під відмінну обставину, при наступленні якого передбачено направлення **Орендаря** повідомлення відносно приймання **Орендодавцем** умов відмінної обставини відносно дострокового розірвання Договору на визначених **Орендодавцем** умовах, та таке інше, у випадках:

- несплата **Орендарем** заборгованості перед **Орендодавцем** по сплаті Орендної плати, сплати комунальних платежів, а також інші платежі за умови та в строки, передбачені даним Договором.

- нанесення шкоди власності та іміджу Приміщення;

- порушення цільового використання Приміщення, а також умов, визначених даним Договором

- порушення інших умов, визначених даним Договором;

Перелік відмінних обставин, при появі яких зв'язано розірвання Договору не обмежує та може бути змінений та доповнений **Орендодавцем** згідно з вимогами діючого законодавства України відносно регуляції Орендних відносин та в зв'язку з суттєвими змінами передачі Приміщення у використання.

Даний Договір вважається таким, що втратив свою дію, з моменту настання відмінних обставин.

4.1.3. **Орендар** повинен письмово сповістити **Орендодавця**, не пізніше ніж за 15 діб о звільненні Приміщення в зв'язку з закінчення терміну дії Договору.

4.2. Зміна умов Договору, його розірвання та припинення дозволяються по письмовій згоді Сторін. Доповнення та зміни, які вносяться до Договору роздільються Сторонами протягом 15-и діб та оформлюються Додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

4.3. Договір Оренди підлягає достроковому розірванню за вимогою **Орендодавця**, а **Орендар** виселенню:

4.3.1. При використанні Приміщення цілком або частково не за умовами Договору оренди;

4.3.2. Якщо **Орендар** преднамірено або по необережності похудшає стан Приміщення.

4.3.3. Якщо **Орендар** має заборгованість за Орендну плату або іншим платежам, передбаченими чинним Договором перед **Орендодавцем** за 1 місяць.

4.4 Договір Оренди може будь розірван за вимогою **Орендаря**:

4.4.1. Якщо Приміщення в силу обставин за які **Орендар** не відповідає окажется в стані, непридатним для використання;

4.5. Договір може будь розірван в силу форс-мажорних обставин.

4.6. Розірвання даного Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його невиконання або неналежне виконання.

4.7. Договір Оренди може будь розірван за згодою Сторін. На вимогу однієї із Сторін Договір Оренди може будь достроково розірван на основах, передбачених діючим законодавством України для розірвання договорів найму.

4.8. По закінченню строку Оренди **Орендар** звільняє та передає Приміщення **Орендодавцю** у тому ж стані, в якому **Орендар** спочатку прийняв Приміщення, за виключенням звичного зносу, а також вивозить всі свої товари, майно і відокремлені поліпшення або модифікації Приміщення. Звільнення Приміщення підтверджується Актом прийому-передачі Приміщення, підписаним Сторонами в день фактичного звільнення Приміщення. Будь-яке майно **Орендаря**, яке залишилось в Приміщенні після дати вищезгаданого Акту вважається бесхозним, яке **Орендодавець** може на свій погляд виставити із Приміщення та потребувати компенсацію за виниклі збитки. У випадку дострокового розірвання Договору (та в разі відмінної обставини згідно до положень даного Договору) **Орендар** повинен повернути **Орендодавцю** Приміщення та підписати Акт прийому-передачі Приміщення протягом 3 (трьох) діб від дати, вказаної у письмовому попередженні.

4.9. Поліпшення Приміщення, які можуть будь відокремлені без нанесення Приміщенню значної шкоди та зроблені **Орендарем** за власний рахунок є власністю **Орендаря**. За домовленості Сторін ці поліпшення можуть будь передані **Орендодавцю** за умови компенсації останнім їх вартості.

4.10 Договір вважається продовженням на наступний календарний

рік, якщо за місяць до закінчення строку його дії жодною з сторін не буде заявлено про припинення його дії.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. Якщо **Орендар** порушує положення даного Договору **Орендодавець** має право: а) вимагати сплати неустойки у розмірі 10 відсотків від місячної Орендної плати; б) виконувати інші права, які надано **Орендодавцем** за даним Договором або згідно з чинним законодавством.

5.2. За порушення строку оплати, обумовленого в розділі 3 даного Договору, **Орендар** виплачує **Орендодавцю** пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несвоєчасно сплаченої суми, за кожен день просрочки.

5.3. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання умов даного Договору.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за повне чи часткове невиконання будь-якого з положень цього Договору, якщо це невиконання відбулося внаслідок причин, які знаходяться поза сферою контролю Сторони, яка не виконала зобов'язання. Такі причини включають стихійні лиха, екстремальні погодні умови, пожежі, війни, страйки, воєнні дії, масові безладдя, прийняття відповідних актів органами державної влади, але не обмежується ними (надалі – форс-мажор).

6.2. Сторона, для якої створена неможливість виконання обов'язків, повинна протягом 5 (п'яти) днів повідомити іншій Стороні про настання, можливом строке дії та припинення таких обставин.

6.3. Період звільнення від відповідальності починається з моменту сповіщення Сторони, що не виконала зобов'язання, про обставини форс-мажору і закінчується моментом припинення дії форс-мажорних обставин (ліквідації їх наслідків).

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Сторони намагаються вирішити всі питання, які виникли через підписання або толкування чинного Договору, шляхом переговорів. Якщо Сторони не вирішать питання шляхом переговорів, спір вирішується в судовому порядку згідно чинного законодавства України.

7.2. До чинного Договору приймається право України. На правовідносини Сторін згідно чинного Договору положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 г., № 2269-X// не розповсюджуються.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Цей Договір укладено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із Сторін.

8.2. Сторони зобов'язані протягом 5 робочих днів, письмово повідомити одна одну про зміну юридичної адреси, місцезнаходження, банківських реквізитів, номерів телефонів, факсів та телексу підприємств, зміну форми власності та про всі інші зміни, які здатні вплинути на відносини Сторін при виконанні умов даного Договору, які вказані у розділі 9 чинного Договору.

9. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець

Орендар

Фізична особа-підприємець
Агасв Натік Агадаш огли
Ідентифікаційний номер – 2356300758

Фізична особа -підприємець
Потанчук Михайло Михайлович
адрес: 03110 М.Київ, вул.Волгоградська, буд.21, кв.26

м. Київ, вул.Патріарха М.Скрипника, бу.40, корп.1, кв.36 р/р

р/р UA103510050000026005878863666
в ПАТ «УкрСиббанк»
тел.0987096226

Ідентифікаційний номер – 3401505716
тел.0730576000



Агасв Н.А.



Потанчук М.М.

**АКТ
ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ**

місто Київ

19 серпня 2024 року
(число, місяць, рік)

Згідно Договору Оренди № 19.08.24 від 19 серпня 2024р. Фізична особа-підприємець Агаєв Натік Агададаш огли , ідентифікаційний номер -2356300758 , який проживає за адресою : м. Київ, вул.Патріарха М.Скрипника , бу.40, корп.1, кв.36, який діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця , дата реєстрації – 09.07.2009 г., номер запису о державній реєстрації – 2 224 000 0000 065384 , надалі «Орендодавець» , з однієї сторони, та

Фізична особа – підприємець Потапчук Михайло Михайлович, що діє на підставі Витягу з реєстру платників єдиного податку №2226583400272 , видан 16 червня 2022р.. Головне управління ДПС у м.Києві , ДПІ у Солом'янському р-ні м.Києва , місце проживання 03110 , м.Київ , вул.Волгоградська , буд.21, кв.26 , реєстраційний номер облікової картки платника податків 3401505716 (надалі за текстом - "Орендар"), з іншої сторони . з іншої сторони , (надалі разом – Сторони, та кожна окремо – Сторона), уклали цей акт про наведене нижче:

Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення що знаходиться за адресою: м. Київ , вул.Г.Кочура, буд.4, площею 5 м².

Орендодавець

Фізична особа-підприємець
Агаєв Натік Агададаш огли
Ідентифікаційний номер – 2356300758

м. Київ, вул.Патріарха М.Скрипника , бу.40, корп.1, кв.36

р/р UA103510050000026005878863666
в ПАТ «УкрСиббанк»
тел.0987096226



Агаєв Н.А.

Орендар

Фізична особа -підприємець
Потапчук Михайло Михайлович
адрес: 03110 М.Київ , вул.Волгоградська , буд.21 , кв.26

р/р

Ідентифікаційний номер –3401505716
тел.0730576000



Потапчук М.М.