

ДОГОВІР ОРЕНДИ

Нежитлового приміщення

Київ

«__» листопада 2025 р.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ: **ФО-П Гордієнко Віктор Іванович**, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію, з одного боку та

ОРЕНДАР: **ФО-П Бессараб Анна Ігорівна**, яка діє на підставі виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, з іншого боку, уклали даний Договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:

1.1. Договором регулюються правовідносини, пов'язані із передачею Орендодавцем Орендарю у строкове платне користування нежитлого приміщення, зазначеного в п. 1.2.-1.3. (далі за текстом Приміщення чи\або Об'єкт оренди),.

1.2. Адреса приміщення: **м. Київ, вул. Васильківська, 39.**

1.3. Загальна площа **15 кв.м. (п'ятнадцять)**

1.4. Передача Об'єкту оренди в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на нього, а Орендар лише користується ним протягом строку оренди.

1.5. Об'єкт Оренди належить ОРЕНДОДАВЦЮ на підставі Договору № 00155 щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою.

2. МЕТА ОРЕНДИ:

2.1 Об'єкт оренди надається ОРЕНДАРЕВІ виключно для розміщення **кав'ярні**, забороняється торгувати ліцензійними та акцизними видами товарів.

2.2 Здійснювати зміну виду діяльності або товарної групи можливо виключно за письмовим погодженням Орендодавця.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ В ОРЕНДУ:

3.1. Сторони домовились, що орендна плата нараховується з **01.12.25 р.**

3.2. Передача приміщення здійснюється за актом прийому-передачі, що є невід'ємною частиною цього договору, підписання якого свідчить про фактичну передачу об'єкту даного Договору в оренду. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язується передати ОРЕНДАРЮ об'єкт оренди за актом прийому- передачі **при підписанні даного договору.**

4. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ:

4.1. Договір діє до **01.06.2026 р.**

4.2. Якщо жодна Сторона за тридцять календарних днів до закінчення строку дії даного Договору в письмовій формі не заявить про намір його розірвати, даний Договір автоматично пролонгується на той же строк на тих самих умовах.

4.3. Орендар має право запропонувати достроково припинити дію даного Договору, письмово попередивши Орендодавця за тридцять календарних днів до дати, якою бажає припинити дію даного договору.

4.4. Орендодавець має право запропонувати достроково припинити дію даного Договору, письмово попередивши Орендаря за тридцять календарних днів до дати, якою бажає припинити дію даного договору.

4.5. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

4.6. Цей Договір вважається розірваним з моменту належного оформлення Сторонами Акту прийому-передачі приміщення від Орендаря до Орендодавця, якщо інше не встановлено додатковою угодою, даним Договором або чинним законодавством.

5. ОРЕНДА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ:

5.1. Розмір орендної плати складає: **10 000 (десять тисяч) грн на місяць, без ПДВ.**

5.2. Орендар сплачує вартість останнього місяця оренди в розмірі **10 000 (десять тисяч) грн без ПДВ, до __ листопада 2025 року.**

5.3. Орендна плата сплачується в безготівковому чи готівковому порядку не пізніше 05-ого числа кожного місяця за поточний місяць. Якщо дата оплати оренди випадає на вихідний, то орендна плата сплачується в будній день що передує вихідним. Вихідними вважаються - субота, неділя, та державні свята. **Оплата здійснюється на підставі договору.**

5.4. **Комунальні послуги не входять до орендної плати, та компенсуються Орендодавцю на підставі виставленого рахунку за фактично використану електроенергію.**

5.5. В разі ненадходження орендної плати, станом на 10-те число місяця, та відсутності узгодженого графіку погашення заборгованості передбаченні штрафні санкції (пеня) в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочки оплати.

5.6. При простроченні оплати оренди строком від 10 (десяти) календарних днів і більше, і відсутності узгодженого графіку погашення заборгованості Орендодавець має право достроково, в односторонньому порядку розірвати даний договір.

5.7. Розмір орендної плати може коригуватися у разі змін: ринкових умов (середньо ринкових орендних ставок, ринкової вартості торгівельного приміщення), податкового законодавства та може корегуватися з урахуванням індексу інфляції. Перегляд суми оплати може бути здійснено не раніше ніж через 2 місяці після укладення договору оренди, але не частіше 1 разу на шість місяців. Сума орендної плати може бути змінена не більше ніж на 10% .

5.8. Будь-які зміни порядку оплат вважаються дійсними тільки з моменту підписання додаткової угоди до договору.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДОДАВЦЯ:

6.1. Орендодавець має право:

- один раз на місяць здійснювати контроль технічного стану, цільового використання об'єкту оренди, показників електролічильника;
- разом з представником Орендаря вільно входити до приміщення об'єкту в робочий час;

6.2. Орендодавець зобов'язаний:

- забезпечувати безперешкодне використання орендарем площі об'єкта оренди на умовах даного Договору;

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДАРЯ:

7.1. Орендар має право:

- використовувати приміщення що орендується, виключно за його цільовим призначенням у відповідності до п. 2.1. даного Договору;
- обладнати та оформити приміщення, що орендується, на власний розсуд, якщо монтаж не потребує кріплення з стінами, підлогою та стелею приміщення, а також його зовнішніми елементами;
- зробити за власний кошт без можливості отримання компенсації ремонт в орендованому приміщенні;
- позначити своє місцезнаходження у приміщенні, що орендується, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, рекламних стендів на вході та перед входом у приміщення за умови обов'язкового погодження з Орендодавцем;
- установлювати замки на вхідні двері до приміщення, що орендується;
- установлювати сигналізацію та інші системи охорони;
- передавати орендоване приміщення третім особам для здійснення будь-якої діяльності (в тому числі по договору суборенди та спільної діяльності), виключно за письмовою згодою Орендодавця;
- має переважне право перед іншими на переукладення договору на новий строк.

7.2. Орендар зобов'язується:

- своєчасно здійснювати орендні платежі, а в разі виникнення заборгованості на момент розірвання договору сплатити її в повному обсязі протягом 7 (семи) календарних днів;
- не проводити перебудову, реконструкцію, перепланування орендованого приміщення без обов'язкового погодження з Орендарем;
- за власний рахунок усувати всі несправності та поломки обладнання та самого орендованого приміщення (в тому числі електропроводки та електролічильника), що виникли внаслідок діяльності Орендаря в орендованому приміщенні з вини Орендаря;
- утримувати торгівельне приміщення у належному санітарному стані. Вся відповідальність за наслідки, що можуть виникнути внаслідок недотримання санітарних норм

та правил даним Договором покладається на Орендаря;

- вберігати торгівельний павільйон від обклеювання об'явами, рекламами, постерами та іншими матеріалами, котрі псують зовнішній вигляд приміщення;
- утримувати прилягаючу територію в радіусі 5 (п'яти) метрів від орендованого приміщення в чистоті та порядку. В зимовий період очищати прилеглу територію від снігу та накриження. Вся відповідальність за наслідки, що можуть виникнути внаслідок недотримання цього пункту договору даним Договором покладається на Орендаря;
- дотримуватись протипожежних правил, а також правил користування тепловою та електричною енергією, не допускати перевантаження електромереж. Вся відповідальність за наслідки, що можуть виникнути внаслідок недотримання правил пожежної безпеки даним Договором покладається на Орендаря;
- не створювати перешкод вільному переміщенню людей по прилеглій території при здійсненні торгівельної діяльності;

- Орендар односторонньо та самостійно несе збитки, завдані майну, що знаходиться у орендованому приміщенні (втрачена вигода, псування обладнання або іншого майна, сировини), в результаті вимкнення електроенергії не з вини Орендодавця, чи за умов існування позадоговірних відносин з постачальником електроенергії.

8. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ОRENДОДАВЦЮ ОБ'ЄКТУ ОРЕНДИ:

8.1. Після закінчення терміну оренди Орендар зобов'язаний передати Орендодавцю приміщення, що орендується, за актом прийому-передачі до закінчення оплаченого строку оренди приміщення. В разі не звільнення приміщення Орендарем до закінчення оплаченого строку оренди приміщення, за кожний день, нараховується орендна плата в розмірі, прямо пропорційному вартості одного дня оренди одного місяця відповідно до пункту 5.1. даного Договору.

8.2. У момент підписання акту-прийому передачі Орендар передає Орендодавцю ключі від приміщення, що орендується.

8.3. Приміщення, що орендується, повинно бути передано Орендодавцю в тому ж стані, в якому вон було здано в оренду з урахуванням нормального зносу.

8.4. В разі погіршення стану Об'єкту оренди внаслідок діяльності або з вини Орендаря, Орендар зобов'язується відшкодувати Орендодавцеві всі збитки, пов'язані з відновленням Об'єкту оренди згідно кошторису котрий має бути наданий Орендареві Орендодавцем, або відновити Об'єкт оренди за власний кошт. У разі неможливості відновлення Об'єкту оренди до стану в котрому був переданий Орендареві – Орендар зобов'язаний відшкодувати ринкову вартість погіршених основних засобів або їх аналогів на дату складання дефектного акту.

8.5. Зроблені Орендарем відокремлювані поліпшення орендованого приміщення є власністю Орендаря. Невідокремлювані поліпшення залишаються у власності Орендодавця та окрема не відшкодовуються. При цьому демонтаж відокремлюваних поліпшень має проводитись без погіршення стану Об'єкту оренди. Якщо для монтажу відокремлюваних поліпшень робились отвори то стан Об'єкту оренди має бути відновленим.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН:

9.1. Кожна Сторона несе матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов даного Договору згідно з чиним законодавством України.

9.2. Сторона звільняється від відповідальності у разі землетрусу, повені, пожежі, іншого стихійного лиха, початку бойових дій, введення надзвичайного становища, страйків, зміни зовнішньої та внутрішньої політики держави, або іншого проявлення непереборної сили, що не дає можливості точного та своєчасного виконання нею зобов'язань за цим договором (далі «форс-мажор»). Сторона для якої склалися форс-мажорні обставини, зобов'язана невідкладно, але не пізніше 3-х (трьох) банківських днів з дати настання таких обставин в письмовій формі інформувати іншу Сторону про настання або припинення таких обставин та про їх наслідки, вжити всіх можливих заходів з метою максимального обмеження негативних наслідків, викликаних форс-мажорними обставинами.

10. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ДОСТРОКОВОГО ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДАНОГО ДОГОВОРУ:

10.1. Даний Договір розірванню в односторонньому порядку не підлягає, за винятком випадку, передбаченого даним Договором у пунктах: 5.5, 5.6, або ж встановлених чиним законодавством України.

10.2. Якщо Договір розторгнуто, або закінчився його строк дії, Орендар має звільнити приміщення та передати ключі від приміщення Орендодавцю. В разі якщо приміщення не звільнене від обладнання та речей Орендаря Орендодавець має право самостійно замінити дверні замки в орендованому приміщенні та звільнити його від речей Орендаря, поклавши понесені витрати пов'язані з простоем приміщення, заміною замків, транспортуванням та утилізацією (або зберіганням) речей на Орендаря

10.3. Майно Орендаря, яке знаходотиметься на території об'єкту оренди після розірвання даного Договору, вважається переданим Орендодавцеві на зберігання Орендарем. У випадку якщо після закінчення дії Договору Орендар матиме фінансову заборгованість, яку не було ліквідовано, або у випадках зазначених у п.п. 8.1, 8.4, 10.2, даного Договору, Орендодавець вправі притримати вказане майно Орендаря (відповідно до ст.. 594 Цивільного кодексу України) до повного відшкодування.

11.ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ ТА УМОВИ:

11.1. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу- по одному для кожної з Сторін.

11.2. Усі виправлення за текстом данного Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками Сторін у кожному окремому випадку.

11.3. Після підписання цього Договору всі раніше укладені договори між Сторонами щодо предмету даного Договору, попередні переговори за ним, листування, протоколи про наміри та будь-які інші усні домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються даног Договору, втрачають юридичну силу.

11.4. Додаткові угоди та додатки до даного Договору, а також всі виправлення, що вносяться у текст, даного Договору після його підписання, є невід'ємними частинами даного Договору і мають юридичну силу виключно, якщо вони: датовані, засвідчені підписами Сторін та скріплені їх печатками (якщо печатка була отримана Стороною).

11.5. У випадках не передбачених даним Договором, сторони керуються чинним законодавством України.

11.6. Відступлення права вимоги та (або) переведення боргу за даним Договором Орендарем до третіх осіб допускається виключно за умови письмового погодження Орендодавця.

11.7. Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у даному Договорі реквізитів та зобов'язується в семиденний строк з дня реєстрації таких змін у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

11.8. Формальна назва даного документу, назви, що застосовується до Сторін в тексті Договору, та нумерація статей та пунктів використовуються в межах даного Договору виключно для зручності оформлення його письмової форми та спрощення подальшого застосування у діловодстві та не є підставами для тлумачення врегульованим даним Договором правовідносин у випадку, якщо таке тлумачення суперечить загальному змісту умов даного Договору.

11.9. Усі спірні питання та правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані з ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням даного Договору, тлумаченням його термінів, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, пов'язані з даним Договором, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо відповідне спірне питання неможливо вирішити шляхом переговорів, воно вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого питання відповідно до чинного законодавства України.

11.10. Зміст ст..ст. 229, 230, 231, 233, 234, 235, 762, 764 Цивільного кодексу України Сторонам відомий.

11.11. На момент укладення цього договору Орендодавець є платником податків за спрощеною системою оподаткування.

11.12. Орендар дозволяє вчинення Орендодавцем всіх дій, які, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», є обробкою персональних даних у відповідності до сформульованої мети їх обробки, якою є забезпечення реалізації господарських, цивільно-правових, податкових відносин та відносин у сфері передбаченої статутними документами господарської діяльності, бухгалтерського обліку, відносин у сфері управління людськими ресурсами та здійснення з такими даними операційної діяльності, що дозволяє закріпити особу за певним об'єктом у сфері її діяльності відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність України».

З правами статті 8 Закону України «Про захист персональних даних» ознайомлений та проінформований. Доступ до персональних даних, що включені до БПД «Контрагенти» третіх осіб дозволяє у випадках та порядку, передбаченому законодавством України та не вимагає повідомлення його про передачу (поширення) персональних даних Орендаря, якщо така передача (поширення) відбувається виключно з вищезазначеною метою.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Фізична особа – підприємець Гордієнко Віктор Іванович Запис в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації 2 009 000 0000 003741 Код 2777116198 Р/р UA563052990000026006026220032 ПАТ КБ «Приватбанк» _____ Гордієнко В.І.	Фізична особа – підприємець Бессараб Анна Ігорівна Запис в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації 2010350000000914425 Код 3644508660 03069, м. Київ, пров. Лисичанський, будинок 10. _____ Бессараб А.І.

Акт

Приймання-передачі нежитлого приміщення (від Орендодавця Орендарю)
за Договором Оренди від 01.02.2025р.

м. Київ

__ листопада 2025р.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ФО-П Гордієнко Віктор Іванович,

що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію, з одного боку та

ОРЕНДАР: **ФО-П Бессараб Анна Ігорівна,**

що діє на підставі виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, з іншого боку, уклали даний Акт прийому-передачі про те, що Орендодавець передав, а Орендар прийняв в тимчасове платне користування торговельне приміщення площею 15 кв м, за адресою:

м. Київ, вул. Васильківська,39

1. Орендар підтверджує, що приміщення передано Орендодавцем в оренду в належному стані та у повній відповідності з домовленостями сторін, є придатним для цільового використання та експлуатації, відповідає умовам експлуатації та техніки безпеки.
2. Максимальна споживана електрична потужність в період експлуатації не повинна перевищувати 5 кВт/годину.
3. На момент підписання цього Акту Орендар не має до Орендодавця жодних зауважень щодо стану приміщення, що передано.
4. Даний акт складено в 2 (двох) оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу – по одному для кожної Сторони.
5. Орендар зобов'язується виконувати правила протипожежної безпеки, санітарних норм та правил, підтримуючи чистоту та порядок в приміщенні та на прилягаючій території в радіусі 5 (п'яти) метрів від торговельного приміщення.

Наявне в приміщенні обладнання:

№	Обладнання	Стан обладнання	Кількість
1	Електролічильник	в робочому стані	1
2	Ключі від приміщення	в наявності	1
3	Кондиціонер		-
4	Світильники	в робочому стані	
5	Показники лічильника		
6			

У вказаному приміщенні підлога, стеля, стіни, вікна, двері, замок, світильники знаходяться у відмінному стані. Електропроводка та розетки знаходяться у робочому стані.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ Фізична особа – підприємець Гордієнко Віктор Іванович Запис в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації 2 009 000 0000 003741 Код 2777116198 Р/р UA563052990000026006026220032 ПАТ КБ «Приватбанк» _____ Гордієнко В.І.	ОРЕНДАР Фізична особа – підприємець Бессараб Анна Ігорівна Запис в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації 2010350000000914425 Код 3644508660 03069, м. Київ, пров. Лисичанський, будинок 10. _____ Бессараб А.І.
--	---