

ДОГОВІР
суборенди нежитлового приміщення (будівлі)

м. Харків

«26» лютого 2020 року

ОРЕНДАР: Товариство з обмеженою відповідальністю «САПФІР ДЕНТ», в особі директора Романова Олександра Анатолійовича, що діє на підставі Статуту, з однієї Сторони, та

СУБОРЕНДАР: Товариство з обмеженою відповідальністю «АЛЬФА-ІМПОРТ», в особі директора Грицькової Вікторії Вячеславівни, що діє на підставі Статуту, з іншої Сторони, далі спільно іменується "Сторони", а окремо - "Сторона", уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендар передає, а Суборендар приймає у тимчасове платне користування нежитлові приміщення 2-го поверху № 69 площею 15,0 кв.м., 1/8 частини приміщень 1-го поверху № 59, 60 та 2-го поверху № 66, 70 площею 9,4 кв.м, загальною площею 24,4 кв.м. по просп. Архітектора Альошина, 6 (надалі в тексті - «Приміщення»).

1.2. Стан Приміщення, на момент передачі в суборенду: придатне до цільового використання, відповідно до п.2.1. Договору.

1.3. Недоліки Приміщення на момент передачі в суборенду: відсутні.

1.4. На Приміщення проводяться амортизаційні відрахування, розмір яких визначається згідно з діючими нормативами. Амортизаційні відрахування на Приміщення залишаються у розпорядженні власника приміщення і використовуються ним згідно чинного законодавства.

1.5. Право користування нежитловим приміщенням та здавання його у суборенду надано Орендарю Договором оренди нежитлового приміщення (будівлі) № 7265 від 15.10.2019 р.

1.6. Згідно ст. 796 ЦК України одночасно з Приміщенням Суборендареві надається право користування земельною ділянкою, на якій воно знаходиться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети суборенди.

2. МЕТА ДОГОВОРУ

2.1. Цільовим призначенням Приміщення, є його використання Суборендарем для розміщення офісу – 15,0 кв.м. приміщення 2-го поверху № 69) та у якості місць загального користування – 9,4 кв.м. (1/8 частини приміщень 1-го поверху № 59, 60 та 2-го поверху № 66, 70).

2.2. Використання Приміщення, за його цільовим призначенням має здійснюватися Суборендарем таким чином, щоб його дії у будь-якій формі не створювали перешкод та не обмежували прав 3-їх осіб та Орендаря.

2.3. Суборендар не може змінювати мету використання Приміщення, що надано в суборенду.

2.4. Передача Приміщення в суборенду не тягне за собою переходу права власності на Приміщення до Суборендаря.

3. СТРОК СУБОРЕНДИ, ПЕРЕДАЧА І ПОВЕРНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ

3.1. Строк суборенди, тобто- проміжок часу, протягом якого Суборендар може користуватись Приміщенням, розпочинається з моменту підписання Акту приймання-передачі Приміщення та закінчується з моменту підписання Акту приймання-передачі (повернення) Приміщення.

3.2. Договір суборенди набирає чинності з моменту підписання Сторонами і діє до «26» січня 2023 року включно.

3.3. Строк цього Договору може бути скорочений або продовжений лише за згодою Сторін.

3.4. Перебіг строку суборенди також припиняється у разі розірвання даного Договору у відповідності до встановленого у ньому порядку або у випадках, які передбачені чинним законодавством України.

3.6. Суборендар зобов'язаний повернути Орендарю Приміщення із користування – в останній день строку дії цього Договору.

3.7. Стан, в якому Приміщення знаходиться на момент підписання цього Договору, повністю задовольняє Суборендаря. Суборендар не має і не заявлятиме Орендарю в майбутньому які-небудь вимоги або претензії відносно стану Приміщення, стану (або необхідності) їх додаткового внутрішнього влаштування, оброблення і т.д.

Приміщення передаються Орендарем і приймаються Суборендарем по Акту прийому-передачі, який має бути викладений в письмовій формі, підписаний вказаними представниками та скріплений відбитками печаток Сторін. Акт приймання-передачі є невід'ємною частиною Договору. Обов'язок по складанню Акту приймання-передачі Приміщення покладається на Сторону, яка передає (повертає) Приміщення іншій Стороні за Договором.

3.9. До моменту отримання Приміщення в Суборенду Суборендар не має права здійснювати яку-небудь діяльність в ньому, окрім здійснення оздоблювальних робіт, обладнання Приміщень в порядку, попередньо письмово узгодженому Сторонами.

3.10. У разі закінчення строку дії, дострокового припинення або розірвання цього Договору в порядку, передбаченому законодавством України або цим Договором, Приміщення передається (повертається) Суборендарем Орендарю по Акту прийому-передачі (повернення) Приміщення. Приміщення вважається переданим (поверненим) з моменту підписання Сторонами відповідного Акту прийому-передачі (повернення), в якому вказана відповідна інформація про Приміщення та його стан.

3.11. Приміщення повинно бути повернене Орендарю у тому ж стані, в якому воно було передано в суборенду з урахуванням нормального зносу.

3.12. Перехід ризиків пошкодження і (або) втрати Приміщення від Орендаря до Суборендаря відбувається у момент підписання Акту прийому-передачі в суборенду Приміщення.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1. Розмір орендної плати за користування Приміщенням становить 1492 грн. за місяць.

4.2. До складу Орендної плати, визначеної п.4.1. цього Договору не входить плата за відшкодування комунальних послуг та відшкодування витрат Орендаря на утримання орендованого майна. Орендар зобов'язаний щомісяця після отримання рахунків, до 15 числа наступного місяця виставити рахунки Суборендарю за комунальні послуги та відшкодування витрат Орендаря на утримання орендованого майна, а Суборендар зобов'язаний відшкодувати Орендарю вартість витрат.

Орендар Романов

Суборендар Грицькова

- 4.3. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням Сторін цього Договору, шляхом укладання додаткових угод.
- 4.4. Орендна плата та відшкодування комунальних послуг та відшкодування витрат Орендаря на утримання орендованого майна сплачується в безготівковому порядку на розрахунковий рахунок орендаря не пізніше 20 числа кожного місяця за попередній місяць. Датою виконання Суборендарем зобов'язань щодо сплати орендної плати за цим Договором вважається дата зарахування суми платежу в повному обсязі на поточний банківський рахунок Орендаря. Проценти (відсотки) на попередню оплату (аванс) орендної плати не нараховуються та не сплачуються.
- 4.5. Розмір орендної плати може бути змінено за ініціативою Орендаря (у випадку зміни ринкових ставок послуг оренди, зміни законодавства з питань оподаткування, земельного законодавства, інших комерційних умов і т.п.), шляхом повідомлення Суборендаря за 10 (десять) днів до початку періоду зміни. Вказані зміни орендної плати оформлюються шляхом підписання Сторонами додаткових угод до цього Договору.
- 4.6. Суборендар має право вносити орендну плату наперед за будь-який термін.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДАРЯ

5.1. Орендар зобов'язаний:

- забезпечити безперешкодне використання Суборендарем Приміщення на умовах даного Договору;
- видавати Суборендарю документи, які свідчать про укладання між Сторонами даного Договору, а також підтверджують його місцезнаходження;
- самостійно приймати міри з усунування несправностей, поломок та наслідків аварій комунікацій у Приміщенні, які відбулися не з вини Суборендаря;
- не розголошувати інформацію (про наявність і розміщення сигналізації, сейфів, планування приміщень, замків, кількості співробітників і розташування їх робочих місць, розташування постів охорони і т.п.), отриману при огляді Приміщення;

5.2. Орендар має право:

- вимагати від Суборендаря належного виконання умов даного Договору.
- Входити до Приміщення в робочий час для перевірки його цільового використання, додержання Суборендарем правил пожежної безпеки, санітарних норм тощо, для перевірки стану та умов експлуатації Приміщення, для перевірки приладів обліку споживання води, електроенергії, для оцінки Приміщення.
- входити до Приміщення в будь-який час з оперативним повідомленням Суборендаря у випадках, коли це необхідно для недопущення та/або зменшення наслідків стихійного лиха, недопущення та/або ліквідації аварій, пошкоджень, руйнувань або їх наслідків, в інших випадках, коли існує будь-яка вірогідність спричинення шкоди життю, здоров'ю людини або майну Суборендаря, Орендаря або третіх осіб.
- ініціювати (з письмовим повідомленням) дострокове розірвання даного Договору в односторонньому порядку у випадках, передбачених його умовами та/або чинним законодавством України, зокрема, але не виключно: при невиконанні Суборендарем на протязі 20 (двадцяти) днів письмової вимоги Орендаря щодо звільнення Приміщення (секції) для проведення власником капітального ремонту; при неналежному утриманні Приміщення або не проведення будь-якого поточного ремонту, передбаченого Договором на протязі 30 (тридцяти) днів, коли стало відомо про його необхідність. У цьому випадку Орендар направляє Суборендарю повідомлення про дострокове розторгнення за 20 (двадцять) календарних днів до дати дострокового розторгнення Договору; при систематичному порушенні умов використання Приміщення; у випадку невиконання Суборендарем всіх фінансових зобов'язань по даному Договору.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СУБОРЕНДАРЯ

6.1. Суборендар зобов'язується:

- Використовувати Приміщення виключно за його цільовим призначенням у відповідності до п.2.1. даного Договору;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату;
- підтримувати Приміщення, у належному стані, забезпечувати підтримку зовнішнього та внутрішнього вигляду Приміщення у відповідності з його цільовим призначенням, визначеним цим Договором;
- негайно та за власний рахунок усувати несправності та пошкодження комунікацій, систем забезпечення Приміщення, які виникли з вини або недбалості Суборендаря та відшкодувати у повному обсязі шкоду, яка буде завдана Орендарю та/або третім особам такими несправностями чи пошкодженням;
- забезпечити виконання вимог діючого законодавства України з охорони праці, техніки безпеки, санітарно-епідеміологічної безпеки та інших діючих нормативних актів України, а також дотримання правил та вимог протипожежної та екологічної безпеки в Приміщенні;
- не допускати перевантаження електромережі;
- здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Приміщення;
- не проводити перебудову та перепланування Приміщення;
- отримувати та сплачувати всі необхідні дозвільні документи для роботи обладнання в Приміщенні;
- не використовувати Приміщення або його частину для діяльності, яка є небезпечною або незаконною;
- не завдавати шкоди будь-якому майну Орендаря та третіх осіб, їх законним правам та інтересам;
- своєчасно прийняти Приміщення у користування та своєчасно передати/повернути його Орендарю в порядку та у випадках, передбачених Договором;
- здійснювати всі заходи, що необхідні для забезпечення збереження Приміщення, внутрішніх інженерних систем (мереж), недопущення погіршення його стану, нести відповідальність за шкоду, завдану Приміщенню з моменту передачі в користування до моменту повернення Орендарю, крім випадків, коли така шкода спричинена не з вини Суборендаря або його робітників, при цьому Суборендар зобов'язаний своїми силами та за свій рахунок усунути всі пошкодження та відновити Приміщення;

Орендар

Романюв

Суборендар



живити всіх заходів та забезпечувати безпеку своїх співробітників та інших осіб, що знаходяться в Приміщенні для запобігання завданню шкоди їх життю, здоров'ю та/або майну;

- самостійно та своєчасно отримати всі дозволи, ліцензії і т.п, які передбачені чинним законодавством України, для здійснення своєї господарської діяльності;
- безперешкодно допускати до Приміщення представників Орендаря або власників Приміщення з метою перевірки його використання у відповідності до умов даного Договору, за наявності усного попереднього повідомлення уповноваженої особи Орендаря про здійснення такої перевірки;
- нести матеріальну або іншу відповідальність відповідно до чинного законодавства України у розмірі вартості втраченого або пошкодженого майна за заподіяний винними діями Суборендаря збиток, викликаний пошкодженням електричних, телефонних мереж, ліній пожежної і охоронної сигналізації, інженерних комунікацій, а також за псування майна, устаткування і приміщень, що знаходяться у користуванні Орендаря;
- самостійно забезпечувати умови, що необхідні для належного зберігання майна, яке перебуває на території Приміщення.

6.2. Суборендар має право:

- користуватися схемами комунікацій, які знаходяться в будівлі;
- виступити з ініціативою про дострокове припинення дії даного Договору у випадках, які передбачено його умовами та/або чинним в Україні законодавством;
- продовжити користування Приміщенням, після закінчення строку дії даного Договору, у випадку підписання нового договору суборенди.
- обладнати та оформити Приміщення на власний розсуд;
- позначити своє місцезнаходження у Приміщенні, що орендується, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, на вході в будівлю і перед входом до Приміщення;
- встановлювати замки і входні двері в Приміщення;
- установлювати сигналізацію та інші системи охорони.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРОН

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань, які передбачені даним Договором, Сторони несуть відповідальність, що передбачена чинним в Україні законодавством та даним Договором.

7.2. У випадку, коли Суборендар припустився прострочення орендної плати, Суборендар сплачує на користь Орендаря (за письмовою вимогою останнього) пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, яка діяла в період, за який нараховується пеня, від суми заборгованості, за кожен календарний день прострочення.

7.3. Орендар не несе відповідальності за збереження майна Суборендаря на території Приміщення після закінчення строку дії Договору оренди, якщо Суборендар порушив зобов'язання щодо своєчасного звільнення Приміщення.

8. ПІДСТАВИ ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ (ПРИПИНЕННЯ ДІЇ) ДОГОВОРУ

8.1. Цей Договір може бути розірваний або може припинити свою дію на інших підставах, передбачених умовами Договору чи нормами чинного законодавства. У цьому випадку зобов'язання сторін припиняються в дату, з якої Договір вважається розірваним або припиненим згідно його умов чи норм чинного законодавства.

8.2. Сторони дійшли взаємної згоди про те, що даний Договір може бути розірваний в односторонньому порядку будь-якою зі Сторін (з обов'язковим письмовим попередженням іншої Сторони, не менш як за 30 (тридцять) календарних днів до дати такого розірвання).

8.3. За наявності обставин, визначених у п.8.2 даного Договору, цей Договір вважається розірваним з моменту відправлення однією Стороною відповідного письмового повідомлення іншій Стороні.

8.4. Сторони домовились, що дію даного Договору може бути достроково припинено в інших випадках та терміни, ніж це передбачено у пункті 8.2., даного Договору, якщо між Сторонами буде досягнуто відповідної домовленості, що оформляється у вигляді додаткового Договору до даного Договору.

8.5. Припинення дії даного Договору, незалежно від підстав такого припинення, не звільняє Суборендаря від обов'язку виконати в повному обсязі всі фінансові зобов'язання, передбачені цим Договором за весь період фактичного використання Приміщення, до дати підписання Акта передачі Приміщення (повернення).

8.6. Підставою для дострокового припинення дії даного Договору з ініціативи Орендаря є:

- а) систематичне (три та більше разів) порушення Суборендарем умов цього Договору, по яких були отримані вимоги/приписи Орендаря по усуненню порушень чи їх фіксація;
- б) систематичне (три та більше разів) порушення термінів оплати Суборендарем орендної плати;
- в) затримки більше, ніж на 15 (п'ятнадцять) календарних днів терміну оплати орендної плати;
- г) відчуження власником Приміщення, що орендується.

8.7. За наявності обставин, що викладені у п. 8.6 даного Договору, його дія припиняється з дати, вказаної у письмовому повідомленні про вимогу на розірвання даного Договору, яке направлено Орендарем на адресу Суборендаря не пізніше, ніж за 30 календарних днів до вказаної дати (окрім підпункту г). Суборендар розуміє і цим підтверджує свою згоду на дострокове припинення цього Договору в обумовленому вище випадку.

8.8. Усі спори між Сторонами, з яких не було досягнуто згоди, розв'язуються відповідно до чинного законодавства України в судовому порядку за встановленою підсудністю такого спору за місцем знаходження відповідача.

8.9. Сторони визначають, що всі ймовірні претензії за даним Договором повинні бути подані Сторонами протягом 15 днів з моменту отримання претензії.

9. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

9.1. Жодна Сторона цього Договору не несе відповідальності перед іншою Стороною за невиконання або за невчасне або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо таке невиконання або невчасне або неналежне виконання є винятковим наслідком форс-мажорних обставин, таких, як, наприклад, стихійні лиха, катастрофи, дії урядових установ, дії суб'єктів природних монополій або військові дії, які знаходяться поза можливим контролем з боку цього Договору. Сторона, Орендар

Суборендар

яка заявляє про форс-мажорні обставини і посилається на настання форс-мажорних обставин як на причину невиконання нею своїх зобов'язань за цим Договором, зобов'язана довести, що саме настання форс-мажорних обставин спричинило неналежне виконання нею своїх зобов'язань за цим Договором.

9.2. Будь-яка Сторона Договору, яка заявляє про форс-мажорні обставини, повинна надати повідомлення про це іншій Стороні письмово впродовж 5 (п'яти) робочих днів після виникнення форс-мажорних обставин або впродовж 5 (п'яти) робочих днів з часу, коли такий Стороні стало відомо про форс-мажорні обставини. Якщо впродовж зазначеного терміну така Сторона не надсилає повідомлення про форс-мажорні обставини іншій Стороні, то невиконання зобов'язань такою Стороною не вважається наслідком впливу форс-мажорних обставин і, відповідно, така Сторона повинна повністю відшкодувати іншій Стороні всі збитки і втрати, викликані невиконанням договірних зобов'язань.

9.3. У разі припинення форс-мажорних обставин, постраждала Сторона зобов'язана відразу ж письмово повідомити про це іншу Сторону. Повідомлення повинне вказувати умови, по яких зобов'язання відповідно до цього Договору будуть виконані.

9.4. Свідчення, видані Торгово-промисловою палатою України або іншими компетентними органами на території вищезгаданих форс-мажорних обставин, є доказом, який підтверджує існування таких обставин і їх тривалість.

10. ПОДАТКОВІ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

10.1. Орендар має статус платника податку на прибуток на загальних підставах відповідно до Податкового кодексу України.

10.2. Зобов'язок нараховувати та сплачувати податки покладається на сторону, яка зобов'язана здійснювати це відповідно до законодавства.

10.3. Суборендар є платником податку на прибуток та ПДВ, відповідно до Податкового кодексу України.

10.4. Сторони визначають операцію за даним Договором як оренда відповідно до Податкового кодексу України.

11. ІНШІ УМОВИ

11.1. Після підписання даного 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.

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

11.3. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу в разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін.

11.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства.

11.5. При підписанні цього Договору Сторони заявляють, що вони не заперечують і дають згоду на надання персональних даних своїх співробітників, які беруть участь у виконанні умов Договору (будь-якої інформації, яка стосується їх, у тому числі прізвище, ім'я, по батькові, дата і місце народження, адресу, паспортні дані, тощо). Сторони підтверджують, що не будуть їх обробляти і розповсюджувати, тільки зберігати протягом встановленого законодавством строку.

11.6. Цей Договір складений українською мовою у 3 (трьох) примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

12. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДАР

Товариство з обмеженою відповідальністю
«САПФІР ДЕНТ»

Адреса: м. Харків, вул. Данилевського, буд. 6
код: 42198354
р/р UA343516070000000026000081795
в АТ «БАНК «ГРАНТ»



Директор Романов О. А.

СУБОРЕНДАР

Товариство з обмеженою відповідальністю
«АЛЬФА-ІМПОРТ»

Адреса: м. Харків, просп. Індустріальний, буд. 6.
код: 43461446



Іринькова В.В.



Орендар



Суборендар

до Договору суборенди нежитлового приміщення (будівлі) від «26» лютого 2020 р.

**АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ
нежитлового приміщення (будівлі)**

м. Харків

«26» лютого 2020 року

ОРЕНДАР: Товариство з обмеженою відповідальністю «САПФІР ДЕНТ», в особі директора Романова Олександра Анатолійовича, що діє на підставі Статуту, з однієї Сторони, та**СУБОРЕНДАР:** Товариство з обмеженою відповідальністю «АЛЬФА-ІМПОРТ», в особі директора Грицькової Вікторії Вячеславівни, що діє на підставі Статуту, з іншої Сторони, далі спільно іменуються "Сторони", а окремо - "Сторона", підписали цей Акт приймання-передачі за Договором суборенди нежитлового приміщення (будівлі) від «26» лютого 2020 р. про наступне:

На виконання умов Договору суборенди нежитлового приміщення (будівлі) від «26» лютого 2020 р., Орендар надає Суборендарю Приміщення:

- 2-го поверху № 69 площею 15,0 кв.м., 1/8 частини приміщень 1-го поверху № 59, 60 та 2-го поверху № 66, 70 площею 9,4 кв.м, загальною площею 24,4 кв.м., що розташовані за наступною адресою: Харківська обл., м. Харків, просп. Альошина Архітектора, буд 6.

Приміщення передається Суборендарю в наступному технічному стані:

- підлога: у задовільному стані;
- стіни: у задовільному стані;
- стеля: у задовільному стані;
- електропостачання у задовільному стані.

Приміщення знаходиться у справному стані, відповідає вимогам пожежної безпеки, санітарним правилам та нормам, вимогам екологічної безпеки і енергозбереження.

Приміщення передано відповідно до умов Договору суборенди нежитлового приміщення (будівлі) від «26» лютого 2020 р.

Зауважень до якості та технічних характеристик у Суборендаря немає.

Цей Акт підписується Сторонами у двох примірниках та є невід'ємною частиною Договору суборенди нежитлового приміщення (будівлі) від «26» лютого 2020 р.

Сторони підтверджують, що в момент прийняття приміщення Орендар передав, а Суборендар прийняв завірену Орендарем копію технічного паспорту на Приміщення.

Приміщення повністю відповідає технічному паспорту.

Момент передачі зафіксований вірно: «26» лютого 2020 року.

**Товариство з обмеженою відповідальністю
«САПФІР ДЕНТ»****Товариство з обмеженою відповідальністю
«АЛЬФА-ІМПОРТ»**Адреса: м. Харків, вул. Данилевського, буд. 6
ЄДРПОУ: 42198354
р/р UA343516070000000026000081795
в АТ «БАНК «ГРАНТ»Адреса: м. Харків, просп. Індустріальний, буд. 6.
код: 43461446Директор Романов О. А.Директор Грицькова В.В.Орендар Романов О. А.Суборендар Грицькова В.В.