

ДОГОВІР № СУ-7/17-А
оренди нежитлового приміщення



м. Київ

01.12.2017 року

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК», іменоване надалі «Орендодавець», в особі генерального директора Ігнатова О.Є., який діє на підставі Статуту, з одного боку та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМІЛА-ГРАНІТ», іменоване надалі «Орендар», в особі директора Наконєчного А.В., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, а разом за текстом іменовані «Сторони», а кожна окремо «Сторона», уклали цей Договір оренди нежитлового приміщення № СУ-7/17-А від 01.12.2017 року (надалі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове платне користування нежитлове приміщення загальною площею **5,00 кв.м**, у будинку, який належить Орендодавцеві на праві власності, та знаходиться за адресою: 01011, м. Київ, вул. Різницька, 3 (надалі – «Приміщення»).

Відновна вартість нежитлового приміщення дорівнює його балансовій вартості на **01.12.2017 р.** та складає **145 906,23 грн. без врахування ПДВ**. Індексація вартості нежитлового приміщення Орендодавцем не проводилась.

1.2. Орендар засвідчує, що він повідомив Орендодавця про те, що нежитлове приміщення, яке передається у тимчасове платне користування згідно п.1.1. цього Договору, є предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору №15106Z438, що укладений 22.11.2006р. між Орендодавцем та АТ «Укрексімбанк» (м. Київ, вул. Горького, 127, ЄДРПОУ 00032112), у зв'язку з чим діють наступні застереження:

- Орендар не має переважного права на придбання орендованого майна;
- Орендар зобов'язаний використовувати Об'єкт оренди відповідно до цільового використання;
- Орендар не має переважного права на укладання (продовження) договору оренди на новий строк;
- передача Об'єкта оренди або його частини Орендаром в суборенду здійснюється тільки за письмовою згодою Орендодавця із обов'язковим наданням до Банку протягом 10-ти календарних днів з дати укладення відповідного правочину (договору суборенди) його копії, завіреної належним чином;
- Орендар зобов'язаний допускати на Об'єкт оренди працівників АТ «Укрексімбанк» для перевірки предмету іпотеки;
- обов'язок Орендаря повернути орендоване майно протягом 30 календарних днів за першою вимогою АТ «Укрексімбанк» в разі звернення стягнення на предмет оренди;
- однією з підстав дострокового розірвання Договору оренди є звернення АТ «Укрексімбанк» стягнення на об'єкт оренди.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Приміщення надається Орендареві для розміщення ділового офісу ТОВ «Сміла-граніт».

3. УМОВИ ПЕРЕДАННЯ ПРИМІЩЕННЯ

3.1. Право Орендаря на користування Приміщенням настає одночасно з підписанням Сторонами Акту приймання-передачі Приміщення в оренду.

4. ПЛАТА ЗА КОРИСТУВАННЯ ПРИМІЩЕННЯМ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1. Плата за користування Приміщенням складається із орендної плати та сум відшкодування витрат Орендодавця на утримання Приміщення.

4.2. Розмір орендної плати на місяць за Приміщення становить 1 473,00 грн. (одна тисяча чотириста сімдесят три гривні 00 копійок), ПДВ 294,60 грн. (двісті дев'яносто чотири гривні 60 копійок). Загальний розмір орендної плати на місяць за Приміщення становить **1 767,60 грн.** (одна тисяча сімсот шістдесят сім гривень 60 копійок).

Розмір орендної плати може переглядатися Сторонами у разі зміни цін і тарифів, та в зв'язку зі змінами законодавчих актів України.

Розмір орендної плати за цим Договором може змінюватись в наступному порядку: Орендодавець направляє Орендарю пропозицію про зміну розміру орендної плати та проект додаткової угоди про внесення відповідних змін до цього Договору. У разі, якщо Орендар не погоджується на запропоновану Орендодавцем орендну плату, або протягом 20 календарних днів із дня отримання пропозиції про зміну розміру орендної плати Орендар не направляє Орендодавцеві підписану із свого боку додаткову угоду – цей Договір вважається розірваним на тридцятий календарний день із дня отримання Орендодавцем відмови від Орендаря на пропозицію щодо зміни розміру орендної плати, а у разі, якщо такої відмови від Орендаря не надійшло – на п'ятдесятій день із дня отримання Орендарем пропозицій про зміну розміру орендної плати.

Розмір фактично сплаченої Орендарем орендної плати перегляду не підлягає.

4.3. Розмір сум відшкодування витрат Орендодавця на утримання Приміщення обчислюється пропорційно до загальної площі всього будинку у якому розташоване Приміщення та складається із наступних статей витрат: електрична енергія; водопостачання; каналізація; опалення (газ, транспортування газу, обслуговування дренажної установки, профілактичне обслуговування газопроводу); вивезення сміття.

Орендодавець, у випадку виникнення інших, ніж зазначених вище статей витрат на утримання Приміщення, вправі додатково включати їх до плати за користування Приміщенням на підставі обґрунтованого розрахунку, наданого Орендарю. Таке включення здійснюється в такому ж порядку, який передбачений п. 4.2. цього Договору для зміни орендної плати. Кінцевий розмір сум відшкодування витрат на утримання Приміщення (суми до сплати) вказується у рахунках, що надаються Орендареві Орендодавцем.

4.4. Орендар зобов'язаний здійснювати плату за користування Приміщенням у наступному порядку:

4.4.1. Орендар зобов'язується щомісячно перераховувати орендну плату на поточний рахунок Орендодавця протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів після закінчення відповідного місяця на підставі рахунку та акту наданих послуг.

4.5. Індексація розміру орендної плати Сторонами не проводиться.

5. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

5.1. Амортизаційні відрахування на Приміщення нараховуються та використовуються Орендодавцем згідно з чинним законодавством України.

6. ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

6.1. *Орендар зобов'язується:*

6.1.1. Користуватися Приміщенням відповідно до його призначення, згідно з п. 2.1. цього Договору.

6.1.2. Утримувати Приміщення в належному стані, передбаченому санітарними нормами, не задавати йому шкоди.

6.1.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати плату за користування Приміщенням.

6.1.4. Своєчасно здійснювати поточний ремонт Приміщення за власний рахунок.

6.1.5. У разі припинення дії (розірвання) цього Договору – протягом 3 (трьох) календарних днів повернути Орендодавцю Приміщення в стані, в якому воно було передане

Орендодавцем, з урахуванням нормального зносу. Повернення Приміщення з оренди повинно бути засвідчене двостороннім актом повернення Приміщення з оренди.

6.1.6. Дотримуватись протипожежних правил безпеки, а також правил користування тепловою та електричною енергією. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за порушення правил протипожежної безпеки.

6.1.7. Не здавати Приміщення в суборенду.

6.2. *Орендар має право:*

6.2.1. За окремим попереднім письмовим дозволом Орендодавця за власний рахунок проводити переобладнання та поліпшення Приміщення. У випадку, якщо такі переобладнання та поліпшення потребують внесення змін до технічної документації на Приміщення (або перереєстрації), таке внесення змін здійснюється за рахунок Орендаря.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ

7.1. *Орендодавець зобов'язується:*

7.1.1. Передати Приміщення Орендареві в оренду за актом приймання-передачі.

7.1.2. Забезпечувати належний санітарно-технічний стан комунікацій та будівлі, в якій знаходиться Приміщення, усувати наслідки аварій і пошкоджень Приміщення, якщо вони виникли не з вини Орендаря.

7.2. *Орендодавець має право:*

7.2.1. Контролювати належне виконання Орендарем умов цього Договору.

7.2.2. Вимагати внесення Орендарем плати за користування Приміщенням згідно умов цього Договору.

7.2.3. У разі невиконання Орендарем умов цього Договору вимагати усунення порушень.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1. У разі невиконання Орендарем своїх зобов'язань за цим Договором у частині дотримання строків внесення плати за користування Приміщенням Орендар сплачує Орендодавцеві пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діє на момент прострочення, від суми заборгованості за кожен день такого прострочення.

8.2. У разі порушення зобов'язання щодо повернення Приміщення з оренди у разі припинення (розірвання) Договору, передбаченого п. 6.1.5. цього Договору, Орендар сплачує Орендодавцеві пеню у розмірі подвійної плати за користування Приміщенням, розрахованої за один день користування Приміщенням, за кожен день такого прострочення.

8.3. Спори, що виникають в ході виконання цього Договору, вирішуються за згодою Сторін. Якщо згоди не досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

9. ФОРС – МАЖОР

9.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове чи повне невиконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо це невиконання сталося наслідком обставин непереборної сили, що виникли після укладення Договору, а саме: відсутність електропостачання, у результаті пожеж, інших стихійних чи дій сезонних природних явищ, війни та воєнних дій будь-якого роду, оголошення надзвичайного чи воєнного стану, страйку, масових безладів, рішень державних органів і органів влади регулюючого, конфіскаційного та заборонного характеру, а також інших дій держави, що роблять неможливими виконання Сторонами своїх зобов'язань, закриття територій через епідемії чи настання інших непередбачених обставин, що виходять за рамки контролю Сторін, якщо ці обставини безпосередньо впливають на виконання цього Договору. У такому випадку строки, відведені на виконання Договору, будуть продовжені на період дії зазначених обставин.

9.2. Сторона, для якої через обставини нездоланної сили створилася неможливість виконання своїх зобов'язань за Договором, повинна негайно сповіщати іншу Сторону про

настання і припинення дії таких обставин. Належним доказом наявності зазначених у пункті 9.1. обставин та їхньої тривалості є довідки, що видаються компетентними органами України.

10. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ РОЗІРВАННЯ, ЗМІНИ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір набирає чинності з **01.12.2017 року і діє до 30.11.2020 року включно**. Право оренди виникає у Орендаря з моменту підписання відповідного акту приймання-передачі приміщення в оренду.

10.2. Зміна або розірвання цього Договору можуть мати місце за згодою Сторін за умови письмового погодження таких змін із АТ «Укрексімбанк» як іпотекодержателем за іпотечним договором від 22.11.2006р №15106Z438, або у випадку, передбаченим пунктом 10.7 цього Договору. Зміна або розірвання цього Договору можуть також мати місце у випадку передбаченому п.п. 4.2., 10.3. цього Договору. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються Сторонами протягом 20 днів. Одностороння відмова від виконання цього Договору не допускається.

10.3. У разі несплати Орендарем орендної плати протягом трьох місяців, Орендодавець вправі відмовитись від цього Договору та вимагати повернення Приміщення.

10.4. Реорганізація будь-якої Сторони не є підставою для зміни або припинення цього Договору.

10.5. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

10.6. Сторони є платниками податку на прибуток підприємств за основною ставкою.

10.7. Орендодавець та Орендар підписанням цього Договору погодились з тим, що цей Договір буде розірваний у безумовному порядку у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки, зазначений у п.1.2. цього Договору.

10.8. Сторони забезпечують отримання згоди своїх співробітників на обробку їх відомостей, які відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 року № 2297-VI відносяться до персональних даних і містяться в цьому Договорі та у всіх документах, які є невід'ємною частиною цього Договору.

При цьому, відомості, які відносяться до персональних даних не підлягають розголошенню жодній із Сторін, мають обмежений режим доступу та обробляються кожною із Сторін згідно цілям цього Договору.

АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ПРАТ «УКРПІДШИПНИК»

84500, м. Бахмут, вул. Миру, 6,
поверх 3
Ідентифікаційний код 13495470
п/р 26000010034494 в АТ «Укрексімбанк»
м. Києва, МФО 322313

Генеральний директор


О.Є. Ігнатов



ОРЕНДАР:

ТОВ «СМІЛА-ГРАНІТ»

01011 м. Київ, вул. Різницька, 3
Ідентифікаційний код 33679932
п/р № 26006260318
в ПАТ «МЕГАБАНК» м. Харків,
МФО 351629

Директор


А.В. Наконсчний



АКТ
приймання-передання приміщення в оренду
згідно Договору оренди нежитлового приміщення
№ СУ-7/17-А від 01.12.2017 року

м. Київ

01.12.2017 року

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК», іменоване надалі «Орендодавець», в особі генерального директора Ігнатова О.Є., який діє на підставі Статуту, з одного боку та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМІЛА-ГРАНІТ», іменоване надалі «Орендар», в особі директора Наконечного А.В., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, а разом за текстом іменовані «Сторони», а кожна окремо «Сторона», склали цей Акт приймання-передання приміщення в оренду відповідно до умов Договору оренди нежитлового приміщення № СУ-7/17-А від 01.12.2017 року (надалі - Договір) про наступне:

1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у тимчасове платне користування за Договором оренди нежитлового приміщення № СУ-7/17-А від 01.12.2017 року нежитлове приміщення загальною площею 5,00 кв.м, у будинку, який належить Орендодавцеві на праві власності, та знаходиться за адресою: 01011, м. Київ, вул. Різницька, 3 (надалі – «Приміщення»).

2. Вказане Приміщення передане Орендодавцем Орендареві без пошкоджень, в належному стані, що відповідає вимогам Договору та його призначенню.

3. Цей акт є невід'ємною частиною Договору, складений в двох примірниках, що мають рівну юридичну силу, по одному для кожної зі сторін.

ПЕРЕДАВ:
ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ПрАТ «УКРПІДШИПНИК»
84500, м. Бахмут, вул. Миру, 6,
поверх 3
Ідентифікаційний код 13495470
п/р 26000010034494 в АТ «Укресімбанк»
м. Києва, МФО 322313

Генеральний директор

О.Є. Ігнатов

ПРИЙНЯВ:
ОРЕНДАР:

ТОВ «СМІЛА-ГРАНІТ»

01011 м. Київ, вул. Різницька, 3
Ідентифікаційний код 33679932
п/р № 26006260318
в ПАТ «МЕГАБАНК» м. Харків,
МФО 351629

Директор

А.В. Наконечний

Мороз

Додаткова угода
до Договору оренди нежитлового приміщення №СУ-7/17-А від 01.12.2017

м. Київ

17.08.2018 року

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК», іменоване надалі «**Орендодавець**», в особі ліквідатора Годовиченко Д.В., який діє на підставі постанови Господарського суду Донецької області від 03.07.2018 у справі № 905/3071/17 та Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», з одного боку, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМІЛА-ГРАНІТ», іменоване надалі «**Орендар**», в особі директора Наконечного А.В., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, іменовані надалі разом - «Сторони», а кожне окремо – «Сторона», уклали цю Додаткову угоду (надалі – Додаткова угода) до Договору оренди нежитлового приміщення від 01.12.2017 року №СУ-7/17-А (надалі - Договір) про наступне:

1. Сторони дійшли взаємної згоди викласти п.4.3. Договору в наступній редакції:

«4.3. До укладення Орендарем договорів з підприємствами – надавачами послуг з електро-, водопостачання та водовідведення і вивезення сміття Орендодавець обчислює суму відшкодування Орендарем витрат на утримання Приміщення пропорційно його площі до загальної орендованої площі будинку, у якому розташоване Приміщення, та виставляє окремий рахунок для сплати цієї суми. До укладення Орендарем договорів з підприємствами – надавачами послуг з теплопостачання Орендодавець обчислює суму відшкодування Орендарем витрат на утримання Приміщення пропорційно його площі до загальної площі будинку, у якому розташоване Приміщення, та виставляє окремий рахунок для сплати цієї суми. Орендар сплачує Орендодавцю суму на відшкодування витрат на утримання Приміщення протягом 5 робочих днів з дня отримання від Орендодавця рахунку на оплату, розрахунку суми відшкодування та документів, що підтверджують цей розрахунок».

2. Усі інші взаємовідносини Сторін регулюються згідно з умовами Договору та нормами діючого законодавства України.

3. Додаткова угода є невід'ємною частиною Договору, набирає чинності з 01.09.2018 року, складена у двох примірниках на українській мові, що мають рівну юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін.

АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОRENDOДАВЕЦЬ:
ПрАТ «УКРПІДШИПНИК»
Ліквідатор

/ Д.В.Годовиченко

ORENDAR:
ТОВ «СМІЛА-ГРАНІТ»
Директор

/ А.В.Наконечний

**Додаткова угода
до Договору оренди нежитлового приміщення №СУ-7/17-А від 01.12.2017**

м. Київ

30.01.2020 року

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК», іменоване надалі «Орендодавець», в особі ліквідатора Ціхоцького В.М., який діє на підставі Ухвали Господарського суду Донецької області від 10.10.2019 у справі № 905/3071/17, з одного боку, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМІЛА-ГРАНІТ», іменоване надалі «Орендар», в особі директора Наконєчного А.В., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, іменовані надалі разом - «Сторони», а кожне окремо – «Сторона», уклали цю Додаткову угоду (надалі – Додаткова угода) до Договору оренди нежитлового приміщення від 01.12.2017 року №СУ-7/17-А (надалі - Договір) про наступне:

1. Сторони дійшли взаємної згоди розірвати Договір 31.01.2020.
2. Орендар зобов'язаний за Актом повернути Приміщення з оренди 31.01.2020.
3. Усі інші взаємовідносини Сторін регулюються згідно з умовами Договору та нормами діючого законодавства України.
4. Додаткова угода є невід'ємною частиною Договору, набирає чинності з моменту підписання Сторонами, складена у двох примірниках на українській мові, що мають рівну юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін.

ПІДПИСИ СТОРІН

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
ПРАТ «УКРПІДШИПНИК»**

Ліквідатор


/ В.М.Ціхоцький



**ОРЕНДАР:
ТОВ «СМІЛА-ГРАНІТ»**

Директор


/ А.В.Наконєчний



АКТ
повернення приміщення з оренди
згідно Договору оренди нежитлового приміщення
№ СУ-7/17-А від 01.12.2017 року

м. Київ

«31» січня 2020 року

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК, іменоване надалі «Орендодавець», в особі Ліквідатора Ціхоцького В.М., який діє на підставі Ухвали Господарського суду Донецької області від 10.10.2019 по справі № 905/3071/17, з одного боку, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМІЛА-ГРАНІТ», іменоване надалі «Орендар», в особі директора Наконєчного А.В., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, іменовані надалі разом - «Сторони», а кожне окремо – «Сторона», склали цей Акт повернення приміщення з оренди відповідно до умов Додаткової угоди від 27 лютого 2020 року до Договору оренди нежитлового приміщення від 01.12.2017 року № СУ-7/17-А (надалі - Договір) про наступне:

1. **Орендар** повертає, а **Орендодавець** приймає з тимчасового платного користування за Договором оренди нежитлового приміщення від 01.12.2017 року № СУ-7/17-А Приміщення загальною площею 5,00 кв.м., у будинку, який належить Орендодавцеві на праві власності та знаходиться за адресою: 01011 Київ, вул. Різницька, 3 (надалі – «Приміщення»).

2. Вказане Приміщення передане **Орендарем Орендодавцю** без пошкоджень, в належному стані, що відповідає вимогам Договору та його призначенню.

3. Цей акт є невід'ємною частиною Договору, складений в двох примірниках, що мають рівну юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін.

ПІДПИСИ СТОРІН

ОRENDOДАВЕЦЬ:
ПрАТ «УКРПІДШИПНИК»

Ліквідатор


/ В.М.Ціхоцький



ORENDAR:
ТОВ «СМІЛА-ГРАНІТ»

Директор


/ А.В.Наконєчний

