

**ДОГОВІР**  
**оренди комерційної нерухомості № 23E000- 124/31**

м. Запоріжжя

"01" 03 2021

**Публічне акціонерне товариство «Укртелеком»**, що надалі іменується Орендодавець, в особі директора Запорізької філії ПАТ «Укртелеком» Пасічника Володимира Миколайовича, який діє на підставі Положення та Довіреності від 15.12.2020 № 5972, та

**Фізична особа-підприємець Артюх Андрій Олексійович**, що надалі іменується Орендар, який зареєстрований 01.04.2002 в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, з іншої сторони (далі - Сторони), уклали Договір про таке:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар бере в строкове платне користування наступне майно (надалі — Орендоване майно) - нерухоме майно за адресою: **Запорізька область, м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького, 15** (інв. № 1-3020100663, ЕТОС №230000-155/1) нижченаведене Майно-приміщення загальною площею **55,30 кв.м** для розміщення офісу, а саме:

- приміщення №20 на першому поверсі дев'ятиповерхової будівлі загальною площею **18,0 кв. м;**
- приміщення № 37 на другому поверсі дев'ятиповерхової будівлі загальною площею **9,2 кв. м;**
- приміщення № 124 на сьомому поверсі дев'ятиповерхової будівлі загальною площею **19,4 кв. м.**

Межі нерухомого майна, що передається в оренду, зазначено на план-схемі у Додатку №1.1, №1.2, 1.3 до Договору.

1.2. Вартість Орендованого майна з урахуванням індексації становить - 23235,36 грн.

1.3. Коефіцієнт використання загальних площ, що застосовується при визначенні розміру орендної плати, становить 12,20 %; 19,89%; 24,21 %. До загальної орендованої площі за цим Договором входить площа, зазначена в п.1.1 Договору, з площею місць загального користування в розмірі 2,20кв.м, 1,80кв.м, 4,70кв.м, розрахованою відповідно до зазначеного коефіцієнта.

**2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОRENДОВАНОГО МАЙНА**

2.1. Передача Орендованого майна в користування здійснюється за актом приймання-передачі. У разі, якщо Договором передбачено обов'язок Орендаря щодо внесення грошової застави, Орендодавець здійснює передачу Орендованого майна лише після внесення Орендарем Орендодавцю усієї суми грошової застави.

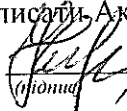
2.2. Ризик випадкового пошкодження або загибелі Орендованого майна несе Орендар з моменту отримання Орендованого майна у користування і до моменту його повернення Орендодавцю.

2.3. Передання Орендованого майна у користування за цим Договором ні за яких умов не може призвести до виникнення у Орендаря права власності (у тому числі спільної) на Орендоване майно.

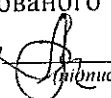
2.4. Орендар зобов'язаний за актом приймання-передачі повернути Орендодавцю майно, разом з отриманими приналежностями, обладнанням, інвентарем, а також з усіма поліпшеннями, які неможливо відокремити від Орендованого майна, в належному стані, з урахуванням нормального зносу, не пізніше останнього дня строку дії Договору (у тому числі при достроковому припиненні Договору).

2.5. У випадку непередачі Орендарем Орендодавцю Орендованого майна в день закінчення строку дії цього Договору або дострокового припинення дії цього Договору, або відмови Орендаря підписати Акт приймання-передачі про повернення Орендованого майна з оренди —

Від Орендодавця

  
(підпис)  
В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря

  
(підпис)  
А.О. Артюх  
(ініціали, прізвище)

Орендодавець має право звільнити Орендоване майно від майна (обладнання) Орендаря, що знаходиться в ньому.

### 3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА УМОВИ РОЗРАХУНКУ

3.1. За користування Орендованим майном Орендар зобов'язаний сплачувати Орендодавцю орендну плату, що складається з:

3.1.1. за користування нерухомим майном, визначеної за орендною ставкою у розмірі 45,10 грн. (сорок п'ять грн. 10 коп.) за 1 кв. м орендованої площі без ПДВ, що становить 2494,03 грн. (дві тисячі чотириста дев'яносто чотири грн. 03 коп.) без ПДВ за місяць за площу 55,30 кв.м, що зазначена у Додатку №4 до Договору, з урахуванням ПДВ та коефіцієнтів загальних площ становить 2992,84 грн. (дві тисячі дев'ятсот дев'яносто дві грн. 84 коп.) за 55,30 кв.м за місяць.

3.1.2. плати за надання Орендодавцем послуг з утримання Орендованого майна, порядок розрахунку та розмір якої зазначено у Додатку №2 до Договору. Орендар самостійно за власні кошти забезпечує охорону та пожежну безпеку Майна, санітарний стан Майна.

3.2. Орендодавець має право в односторонньому порядку змінювати розмір орендної плати у разі збільшення розміру податків (в тому числі податку на нерухомість та земельного податку), зборів, інших обов'язкових платежів, цін і тарифів, що впливають на розмір орендної плати, шляхом направлення Орендарю письмового повідомлення не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати запровадження нової орендної плати.

3.3. Деталізація послуг з утримання Орендованого майна наведена у Додатку №2 до Договору.

3.4. Орендодавець в односторонньому порядку без укладення будь-яких змін та доповнень до цього Договору змінює плату за послуги з утримання Орендованого майна у разі зміни або запровадження нових цін, тарифів на комунальні послуги, зокрема постачальниками цих послуг Орендодавцю. Новий розмір плати за послуги відображається в рахунках-актах Орендодавця та підлягає сплаті Орендарем.

3.5. Відшкодування Орендарем вартості використаної електроенергії здійснюється згідно з показниками окремо встановленого за власний рахунок інтервального трифазного лічильника електроенергії у відповідності до тарифів, за якими Орендодавець придбав електричну енергію. Таке відшкодування не здійснюється у разі, якщо Орендарем за попереднім узгодженням з Орендодавцем укладені окремі договори з постачальником електроенергії та оператором системи розподілу електроенергії.

3.6. Розрахунковим періодом за цим Договором є календарний місяць. Зважаючи на дату передачі Орендованого майна у користування та дату повернення його з користування, відповідно, перший та/або останній розрахункові періоди можуть бути меншими за календарний місяць. У такому випадку орендна плата нараховується пропорційно кількості календарних днів у відповідному розрахунковому періоді.

3.7. Щомісячно не пізніше 10 числа місяця наступного за розрахунковим Орендодавець надає Орендарю рахунок-акт, яким підтверджується обсяг та вартість послуг оренди та послуг з утримання орендованого майна за розрахунковий місяць. Розрахунковим є місяць, в якому надавались послуги з оренди та утримання майна.

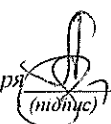
3.8. Орендна плата сплачується Орендарем щомісяця шляхом перерахування у безготівковому порядку на банківський рахунок Орендодавця усієї суми орендної плати не пізніше 20 числа місяця наступного за розрахунковим. Плата за надання послуг з утримання Орендованого майна сплачується до 20 числа місяця наступного за розрахунковим.

3.9. Орендна плата сплачується на підставі рахунку-акту, що надається/надсилається/передається Орендодавцем Орендарю, в тому числі який надсилається Орендодавцем за допомогою електронного сервісу обміну документами на електронну пошту [artiyukhcoach@gmail.com](mailto:artiyukhcoach@gmail.com). У разі не отримання Орендарем рахунку-акту від Орендодавця Орендар зобов'язаний здійснити оплату орендної плати не пізніше 20 числа місяця, у якому має бути здійснена така оплата. При цьому, розмір плати за надання послуг з утримання Орендованого майна визначається у розмірі, що дорівнює попередній оплаті за надання таких послуг (з подальшим корегуванням переоплати/недоплати Орендодавцем).

Від Орендодавця

  
В.Л. Кінорася  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря

  
А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

3.10. Податкова накладна оформляється та реєструється Орендодавцем у порядку, що визначений Податковим кодексом України.

3.11. Будь-які грошові зобов'язання Орендаря перед Орендодавцем за цим Договором забезпечуються грошовою заставою у розмірі 2992,84 гривень. Сума вказаної застави має бути перерахована Орендарем на банківський рахунок Орендодавця протягом 5 банківських днів з дати укладення Договору, але не пізніше ніж до моменту передачі Орендованого майна у користування. У випадку здійснення Орендодавцем задоволення своїх вимог до Орендаря з суми застави, Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити про це Орендаря, а останній зобов'язується відновити визначений Договором розмір грошової застави, шляхом перерахування Орендодавцю відповідної суми протягом 7 календарних днів з дати отримання відповідного повідомлення від Орендодавця.

При закінченні строку дії Договору сума застави за рішенням Орендодавця може бути зарахована в рахунок оплати платежів, належних з Орендаря на дату повернення Орендованого майна з користування (як правило, на оплату послуг з утримання Орендованого майна). Після цього, сума застави, що залишиться не використаною Орендодавцем, має бути перерахована Орендарю не пізніше 20 календарних днів від дати повернення Орендованого майна з користування за відповідним актом.

3.12. Починаючи з 2022 року кожного 01 березня кожного року дії Договору, орендна плата (за виключенням плати за послуги з утримання Орендованого майна), автоматично індексується (збільшується) на 10,0% від орендної плати, що діяла за попередній рік оренди. При цьому, Сторони погодилися, що така зміна орендної плати відбуватиметься без укладення будь-яких змін та доповнень до цього Договору.

#### **4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ**

4.1. Амортизаційні відрахування на Орендоване майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець.

#### **5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

5.1. **Орендодавець має право:**

5.1.1. Вимагати своєчасної та в повному обсязі сплати орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором.

5.1.2. Змінювати розмір орендної плати в порядку, передбаченому Договором.

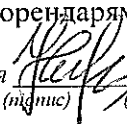
5.1.3. Призупинити або обмежити надання послуг з утримання Орендованого майна (постачання електроенергії, водопостачання тощо) у разі прострочення Орендарем строку оплати орендної плати більше ніж на 10 днів.

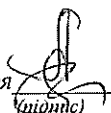
5.1.4. Призупинити постачання електричної енергії у разі перевищення Орендарем встановленої дозволеної потужності та утриманні електрогосподарства з порушенням вимог нормативних документів.

5.1.5. Обмежити Орендарю доступ до Орендованого майна у разі прострочення Орендарем строку оплати орендної плати більше ніж на 20 днів. Доступ Орендаря до Орендованого майна відновлюється відразу після оплати Орендарем усієї суми орендної плати, прострочення оплати якої стало причиною обмеження доступу до Орендованого майна. Обмеження доступу Орендаря до Орендованого майна передбачає заборону працівникам, представникам, відвідувачам або іншим особам, що діють на користь або від імені Орендаря, входити або іншим чином мати доступ до Орендованого майна. Про обмеження доступу Орендаря до Орендованого майна Орендодавець письмово повідомляє Орендаря не менше ніж за 2 дні до дати застосування такого обмеження.

5.1.6. Контролювати використання Орендованого майна Орендарем за цільовим призначенням.

5.1.7. Безперешкодного доступу до Орендованого майна для його огляду та проведення робіт на розсуд Орендодавця. Крім того, протягом останнього місяця строку дії Договору Орендодавець має право доступу до Орендованого майна для здійснення його показу майбутнім потенційним орендарям.

Від Орендодавця  В.Л. Кіндрась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

**5.2. Орендар має право:**

5.2.1. Самостійно визначати порядок користування Орендованим майном в межах та на умовах, визначених цим Договором та чинним законодавством України.

**5.3. Орендар зобов'язаний:**

5.3.1. Використовувати Орендоване майно відповідно до мети його використання, що зазначена у Договорі.

5.3.2. Забезпечити споживання електричної енергії в межах дозволеної потужності встановленої в межах **3кВт по однофазній мережі на кожному поверсі**

5.3.3. Протягом 10 робочих днів з дати отримання Орендованого майна за актом приймання-передачі з метою обліку спожитої електроенергії встановити за власний рахунок 3(три) ввідних автоматичних вимикача номіналом 10 А кожний та 3(три) інтервальних (погодинних) засобів обліку електричної енергії на кожному поверсі у термін до 30.06.2021 з класом точності 1.0, функцією можливості дистанційного зчитування результатів вимірювань та часом зберігання результатів вимірювань не менше 6 місяців. Тип лічильника узгодити з Орендодавцем.

5.3.4. Нести відповідальність у повному обсязі за виконання будь-яких нормативних актів щодо правил пожежної безпеки, електробезпеки, санітарного та епідеміологічного благополуччя, охорони праці тощо. Для цього Орендар зобов'язаний за власний рахунок виконати всі заходи, що вимагаються законодавством для безпечної експлуатації Орендованого майна, а також отримати всі дозвільні документи для експлуатації Орендованого майна, проведення робіт в ньому, використання відповідно до цілі оренди.

За вимогами чинного законодавства Орендар, зокрема, зобов'язаний:

5.3.3.1 починати роботу в орендованому приміщенні після отримання декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки (згідно статті 57 Кодексу цивільного захисту); забезпечити отримання посвідчення за результатами навчання з питань пожежної безпеки.

5.3.3.2 призначити особу відповідальну за електрогосподарство, експлуатувати встановлене в орендованому майні обладнання в межах дозволеної Орендодавцем потужності виконуючи всі вимоги діючих нормативних документів. Не розпочинати функціонування в орендованому майні раніше виконання зазначеної умови.

5.3.3.3 самостійно отримати необхідні дозволи для використання орендованого майна для цілей оренди, в тому числі висновки на відповідність приміщень санітарно-епідеміологічним вимогам, проходження сертифікації для надання послуг тимчасового розміщення;

5.3.3.4 виконати усі вимоги, що пред'являються до розміщення офісу, обладнання, меблів, які встановлюються законодавством України;

5.3.3.5 забезпечити належний санітарний стан приміщень відповідно до вимог чинних санітарних правил, а також прилеглої території;

5.3.3.6 при необхідності самостійно та за власний кошт погодити розміщення вивіски з органами місцевого самоврядування;

5.3.3.7 при необхідності розміщення зовнішньої реклами отримати дозвіл на зовнішню рекламу відповідно до Закону України "Про рекламу" у органів місцевого самоврядування у порядку, визначеному чинним законодавством України;

5.3.3.8 самостійно та за власний кошт здійснювати прибирання орендованого майна, дератизацію та дезінфекцію орендованого майна.

5.3.5. Забезпечити систематичне проведення технічного огляду власних електроустановок, як того вимагають керівні документи.

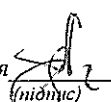
5.3.6. Дотримуватись схем підключення обладнання.

5.3.7. Інструктувати осіб, що знаходяться в приміщеннях Орендованого майна, з питань охорони праці та пожежної безпеки.

5.3.8. Забезпечити наявність засобів пожежогасіння у Орендованому майні.

5.3.9. Повідомляти Орендодавця про нещасний випадок та/або гостре професійне захворювання (отруєння), що сталося на території Орендованого майна або території Орендодавця, у той же день, коли такий нещасний випадок та/або гостре професійне захворювання (отруєння) стався / сталося.

Від Орендодавця  В.Л. Кіндрась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

5.3.10. Вчиняти інші дії, що є необхідними для дотримання вимог з охорони праці і пожежної безпеки.

5.3.11. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендну плату та інші платежі, передбачені цим Договором.

5.3.12. Забезпечувати представникам Орендодавця доступ до Орендованого майна (встановленого на орендованій площі обладнання, апаратури, інших спеціальних пристроїв та технічних засобів телекомунікацій) для необхідних оглядів обладнання та засобів електрозв'язку, мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення тощо та проведення робіт, а також за погодженням з Орендодавцем – представникам органів влади при виконанні ними службових обов'язків.

5.3.13. Повідомляти Орендодавця про початок проведення за власний рахунок робіт з поточного ремонту і пристосування Орендованого майна до власних потреб згідно з п.1.1 Договору, а також про терміни їх завершення.

5.3.14. Якщо будь-які роботи у Орендованому майні потребують отримання відповідних дозволів або погоджень від органів державної влади та/або місцевого самоврядування, Орендар повинен за власний рахунок отримати такі дозволи та погодження. Будь-які роботи, що проводяться Орендодавцем у Орендованому майні повинні бути безпечними, відповідати вимогам державних будівельних норм, а також іншим загальнообов'язковим нормам та стандартам, не завдавати шкоди Орендованому майну, не створювати небезпеку для співробітників та відвідувачів Орендованого майна, не псувати зовнішній та внутрішній вигляд Орендованого майна.

5.3.15. Передавати в суборенду Орендоване майно лише після отримання письмової згоди на таку передачу від Орендодавця, в якій буде визначено механізм передачі майна в суборенду. Для цього письмово звернутись до Орендодавця щодо передачі Орендованого майна в суборенду з обґрунтуванням причин передачі майна в суборенду та зазначивши в листі наступну інформацію :

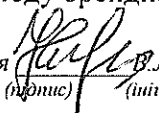
5.3.16.1 Мету використання суборендарем майна. Суборендар несе відповідальність, аналогічну відповідальності Орендаря в частині виконання умов цього Договору. Відповідальність за невиконання умов цього Договору з боку суборендаря перед Орендодавцем несе Орендар. У зв'язку з цим Орендар повинен довести суборендарю умови цього Договору та встановити відповідальність за їх невиконання. При порушенні цієї умови, Орендар несе відповідальність перед Орендодавцем за усі негативні наслідки, які можуть виникнути у Орендодавця у зв'язку з порушенням умов Договору з боку суборендаря;

5.3.16.2 Строк надання майна у суборенду. Строк не може перевищувати терміну дії Договору оренди. У разі дострокового припинення Договору оренди Майна одночасно з ним припиняється договір суборенди.

5.3.16.3 Розмір плати за суборенду цього майна. Орендодавець має право вимагати укладання трьохсторонньої угоди між Орендарем, Орендодавцем та суборендарем, в якій визначити механізм перерахування орендної плати та інших платежів за договором суборендарем безпосередньо на рахунок Орендодавця. У випадку порушення суборендарем термінів внесення орендної плати та інших платежів більш ніж на 1 місяць, договір може бути розірвано з Орендарем за ініціативою Орендодавця в односторонньому порядку шляхом направлення письмового повідомлення та відповідно припиняє дію в цей же термін договір суборенди майна.

5.3.16.4 Орендодавець має право висувати інші вимоги до Орендаря та суборендаря при прийнятті рішення щодо надання згоди про передачу майна в суборенду, та здійснювати перевірку використання орендованого майна Суборендарем.

5.3.17. Витрати Орендаря на поточний ремонт і пристосування Орендованого майна до цілей використання орендованого майна згідно з п.1.1 Договору не підлягають відшкодуванню Орендодавцем. Орендар не має права перепланування орендованого майна. Будь-які поліпшення Орендованого майна, зроблені Орендарем, не відшкодовуються Орендодавцем та є власністю Орендодавця. Орендодавець не здійснює капітальний ремонт Орендованого майна протягом періоду оренди.

Від Орендодавця  В.І. Кінорась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

5.3.18. У разі припинення дії чи дострокового розірвання цього Договору повернути Орендодавцеві Орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки внаслідок погіршення стану або втрати (повної або часткової) Орендованого майна з вини Орендаря.

5.3.19. Перед початком виконання робіт, які можуть впливати на безпеку працівників Орендодавця та збереження Орендованого Майна, узгоджувати ці роботи з відповідними службами охорони праці та пожежної безпеки Орендодавця.

5.3.20. Персоналу та відвідувачам Орендаря категорично забороняється без дозволу Орендодавця заходити в приміщення та ділянки структурних підрозділів Орендодавця і виконувати будь-які роботи на обладнанні цих підрозділів.

5.3.21. Протягом 14 календарних днів з дати підписання Акту приймання-передачі – отримати доступ до телекомунікаційних послуг, а саме доступ до мережі Інтернет за технологіями (ADSL, FTTx або/та GPON), підписавши з Орендодавцем відповідний договір про надання таких послуг.

#### **5.4 Орендодавець зобов'язаний:**

5.4.1 Не втручатися в господарську діяльність Орендаря.

### **6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

6.1. В разі невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків за Договором, Сторони несуть відповідальність згідно із цим Договором та чинним законодавством України.

6.2. У разі порушення строків виконання грошових зобов'язань за цим Договором, Орендар на вимогу Орендодавця сплачує пеню від суми простроченого зобов'язання у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за весь час прострочення.

6.3. В разі пошкодження або знищення Орендованого майна, обладнання, інвентаря, Орендар відшкодовує збитки Орендодавцю в розмірі заподіяної шкоди.

6.4. У разі виявлення Орендодавцем фактів споживання Орендарем електроенергії понад обсяг середньомісячного споживання (якщо такий обсяг передбачено умовами цього Договору), останній зобов'язаний відшкодувати вартість надмірно спожитої електроенергії.

6.5. У разі прострочення виконання Орендарем своїх зобов'язань за Договором Орендодавець має право здійснити притримання майна Орендаря, що знаходиться у Орендованому майні до моменту належного виконання Орендарем своїх зобов'язань.

6.6. У разі прострочення повернення Орендарем Майна після закінчення строку дії Договору Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю неустойку у розмірі подвійної орендної плати за увесь період прострочення.

6.7. У разі порушення або невиконання пп. 5.3.2, 5.3.3, 5.3.3.1-5.3.3.8, 5.3.7, 5.3.9, 5.3.13 5.3.16, 5.3.16.1-5.3.16.3, 5.3.17 ( у частині репланування орендованого майна) Орендар повинен сплатити Орендодавцю штраф у розмірі місячної орендної плати за кожен факт порушення.

### **7. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

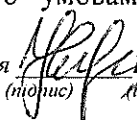
7.1. Усі спірні питання та розбіжності, які виникають між Сторонами в процесі виконання цього Договору, вирішуються шляхом переговорів. У разі коли Сторони не дійдуть згоди, справа підлягає передачі на розгляд суду за підвідомчістю спорів.

### **8. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ**

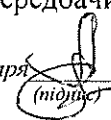
8.1 Сторона звільняється від визначеної Договором та/або чинним законодавством України відповідальності за повне чи часткове порушення Договору, якщо доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та/або випадку, визначених у Договорі, за умови, що період їх дії був засвідчений у порядку, визначеному Договором та/або чинним законодавством України.

8.2 Під форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) розуміються надзвичайні та невідворотні обставини, які об'єктивно впливають на виконання зобов'язань, передбаченого умовами Договору, дію яких неможливо було передбачити та дія яких

Від Орендодавця

  
(підпис) В.І. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря

  
(підпис) А.О. Артюх  
(ініціали, прізвище)

унеможливилося їх виконання протягом певного періоду часу, включаючи (але не обмежуючись): виняткові погодні умови і стихійні лиха (епідемія, сильний шторм, циклон, ураган, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, град, землетрус, пожежа, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха тощо), непередбачені обставини, що відбуваються незалежно від волі і бажання Сторін (загроза війни, збройний конфлікт або серйозна погроза такого конфлікту, включаючи, але не обмежуючись, ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дія суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безлади, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, обмеження комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту тощо), а також умови, регламентовані відповідними рішеннями та актами державних органів влади, закриттям морських проток, ембарго, заборонаю (обмеження) експорту/імпорту тощо.

8.3 Не вважаються форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) фінансова та економічна криза, дефолт, зростання офіційного та комерційного курсів іноземної валюти до національної валюти, недодержання/порушення своїх обов'язків контрагентом будь-якої із Сторін, відсутність на ринку потрібних для виконання зобов'язання товарів, відсутність у Сторони необхідних коштів тощо.

8.4 Сторона, для якої настали форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) та/або випадок, зобов'язана повідомити іншу Сторону протягом 5 (п'яти) робочих днів від дня їх виникнення та приступити до виконання всіх необхідних заходів з їх усунення, а як тільки вони будуть усунені, приступити до виконання своїх договірних зобов'язань. Сторона, для якої настали форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), зобов'язується протягом 5 (п'яти) робочих днів, від дати припинення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), надати іншій Стороні Сертифікат Торгово-промислової палати України (або її територіального органу), що підтверджує період тривалості форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). У випадку не повідомлення, а також у випадку не підтвердження форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та/або випадку, Сторона не має права в подальшому посилаючись на звільнення від визначеної Договором та/або чинним законодавством України відповідальності за повне чи часткове порушення Договору.

8.5 Настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та/або випадку не звільняє Сторону, для якої вони настали, від виконання своїх зобов'язань по Договору, а лише продовжує строки їх виконання на період дії таких обставин та/або випадку. Виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та/або випадку в момент прострочення виконання Стороною своїх зобов'язань за Договором позбавляє таку Сторону права посилаючись на такі обставини як на підставу звільнення від відповідальності за Договором.

## 9. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

9.1. Сторони домовляються, що умови Договору становлять конфіденційну інформацію і не можуть бути розголошені без попереднього письмового погодження з іншою Стороною протягом всього строку дії Договору і 5 років після припинення його дії. Сторони також погоджуються, що без попереднього письмового дозволу інформація може надаватися структурним підрозділам Сторони чи філіям в обсязі, необхідному для виконання Стороною своїх обов'язків за цим Договором. У разі порушення вимог конфіденційності інформації винна Сторона відшкодовує іншій завдані збитки та додатково сплачує штраф у розмірі 10% від річної Орендної плати за Договором.

## 10. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір набирає чинності після підписання Сторонами акту приймання-передачі майна і діє 2 роки 11 місяців включно та до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

10.2. Договір автоматичній пролонгації не підлягає і може бути продовжений лише у випадку досягнення між Сторонами письмової згоди про це.

Від Орендодавця

В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря

А.О. Артюх  
(ініціали, прізвище)

10.3 Зважаючи на те, що законодавство України передбачає переважне право Орендаря перед іншими особами на укладення договору на новий строк, Сторони узгодили порядок реалізації Орендарем такого права, а саме:

- не пізніше ніж за 90 календарних днів до закінчення строку дії цього Договору Орендар зобов'язаний повідомити Орендодавця про наміри щодо подальшої оренди Орендованого майна;

- у разі якщо Орендар не повідомив Орендодавця про наміри щодо подальшої оренди Орендованого майна, то Орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії Договору повідомляє Орендаря про припинення Договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що Орендар не надіслав у встановлений Договором строк відповідне повідомлення про наміри щодо подальшої оренди, а також про необхідність звільнити Орендоване майно і підписати акт приймання-передачі (повернення з оренди) Орендованого майна;

- Орендодавець у відповідь на повідомлення Орендаря зобов'язаний повідомити останнього про можливість та умови пролонгації Договору (або його переукладення на новий строк). При цьому, Орендодавець може прийняти рішення про вибір орендаря на конкурсних засадах (в тому числі шляхом проведення електронного аукціону) та запропонувати Орендарю узяти участь у такому конкурсі (аукціоні). У разі, якщо Орендар відмовиться від участі у конкурсі (аукціоні), не візьме у ньому участь, то вважається, що Орендар та Орендодавець не досягли домовленості щодо умов договору для можливості його укладення на новий строк і тому, зважаючи на положення абзацу 3 ч.1 ст. 777 ЦК, переважне право Орендаря на укладення договору на новий строк припиняється, а Орендар зобов'язується звільнити орендоване Майно та повернути його Орендодавцю за актом приймання-передачі не пізніше дати закінчення строку дії Договору;

- у разі, якщо Орендар прийняв участь у конкурсі (аукціоні), але не переміг у ньому, переважне право Орендаря на укладення договору на новий строк реалізується Орендарем шляхом надання ним письмової згоди у день оголошення результатів аукціону сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за результатами конкурсу (аукціону), після чого Орендар набуває статусу переможця конкурсу (аукціону).

- у разі досягнення згоди Орендаря та Орендодавця щодо пролонгації Договору (у тому числі в результаті перемоги Орендаря на конкурсі (аукціоні)) або переукладення його на новий строк, Сторони не пізніше дати закінчення строку дії Договору підписують додаткову угоду до Договору або ж новий договір оренди.

10.4 У випадках коли після укладення цього Договору законодавством буде встановлено правила, що погіршують становище Сторін, умови Договору, обумовлені раніше, зберігають чинність протягом всього строку його дії.

10.5 Умови даного Договору мають однакову зобов'язальну силу для Сторін і можуть бути змінені за взаємною згодою Сторін з обов'язковим складанням письмового документу за підписами обох Сторін, якщо інше прямо не передбачено в Договорі.

10.6 Договір може бути достроково розірваний у таких випадках:

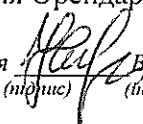
10.6.1 За взаємною згодою Сторін з обов'язковим складанням письмового документу за підписами обох Сторін;

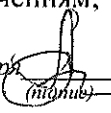
10.6.2 Орендодавцем або Орендарем в односторонньому порядку з будь-яких підстав за умови направлення іншій Стороні письмового повідомлення про дострокове розірвання Договору не менше ніж за 90 календарних днів до дати його розірвання.

10.6.3 Орендарем в односторонньому порядку у разі незгоди зі зміною орендної плати за умови направлення Орендодавцю письмового повідомлення про дострокове розірвання Договору не менше ніж за 30 календарних днів до дати введення нового розміру орендної плати.

10.6.4 Орендодавцем в односторонньому порядку за умови направлення Орендарю письмового повідомлення про дострокове розірвання Договору не менше ніж за 15 календарних днів до дати розірвання Договору у разі:

- використання Орендарем Орендованого майна не за цільовим призначенням;

Від Орендодавця  В.Л. Кіндрась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

- навмисного або з необережності Орендаря погіршення технічного і санітарного стану Орендованого майна;
  - неналежного виконання Орендарем ремонтних робіт щодо Орендованого майна, що призвело до погіршення стану Орендованого майна;
  - порушення строків сплати Орендної плати та інших платежів за Договором більше ніж на 1 (один) місяць або сплати їх не в повному обсязі;
  - порушення строку сплати Орендарем грошової застави;
  - відмови отримати послугу доступу до мережі Інтернет за технологіями (ADSL, FTTx або/та GPON) шляхом відмови від підписання / розірвання укладеного з Орендодавцем відповідного договору про надання таких послуг
  - порушення Орендарем пп. 5.3.2, 5.3.3, 5.3.3.1-5.3.3.8, 5.3.7, 5.3.9, 5.3.13, 5.3.16, 5.3.16.1-5.3.16.3, 5.3.17 (в частині перепланування орендованого майна) Договору.
- 10.7. Після спливу зазначених в письмових повідомленнях термінів (п.10.6.2, 10.6.3, 10.6.4 Договору), цей Договір вважається розірваним та Орендар зобов'язаний повернути орендоване майно за актом Орендодавцю в порядку, передбаченому цим Договором.
- 10.8. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

## 11 ОСОБЛИВІ УМОВИ

11.1. Передбачені цим Договором права і обов'язки ПАТ «Укртелеком», у тому числі проведення розрахунків, виконуються Запорізькою філією ПАТ «Укртелеком».

11.2 Сторони погодились, що на їх відносини не поширюються норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету міністрів України від 04.10.1995 №786.

11.3 При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором Сторони зобов'язуються дотримуватись вимог антикорупційного законодавства та не вживати ніяких дій, які можуть порушити його норми, у тому числі (не обмежуючись) не робити пропозицій, не санкціонувати, не обіцяти та не здійснювати незаконних платежів, включаючи (але не обмежуючись) хабарів в грошовій або будь-якій іншій формі, будь-яким фізичним або юридичним особам, включаючи (але не обмежуючись) комерційним підприємствам та організаціям, органам державної влади та місцевого самоврядування, установам, державним службовцям, приватним підприємствам у т.ч. їх представникам/працівникам. У випадку підтвердженого відповідними фактами та доказами порушеного однією із Сторін (її працівниками) зобов'язань, визначених вище, інша Сторона має право в односторонньому позасудовому порядку відмовитися від виконання умов Договору та не відшкодовувати збитки у випадку його розірвання.

## 12 ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

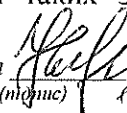
12.1 Договір складений у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу і зберігаються по одному в кожній зі Сторін за Договором.

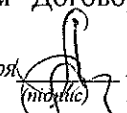
12.2 Додатки до Договору, підписані уповноваженими представниками Сторін, є його невід'ємною частиною.

12.3 Усі зміни і доповнення до цього Договору оформляються у вигляді додаткових угод, які дійсні лише за умови, якщо складені в письмовій формі та підписані обома Сторонами, окрім випадків, зазначених у Договорі (у т.ч. зміни його умов в односторонньому порядку шляхом направлення письмового повідомлення).

12.4 Після підписання цього Договору, всі попередні домовленості що суперечать його положенням та договір оренди комерційної нерухомості від 31.12.2019 № 23Е000-5/20 втрачають чинність.

12.5 Сторони зобов'язуються письмово повідомляти одна одну про всі зміни реквізитів, даних, зазначених у розділі 13 цього Договору, та/або даних, які необхідні для належного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня настання таких змін. Зобов'язання, передбачене цим пунктом Договору, вважається

Від Орендодавця  В.Л. Кінорась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

належним чином виконаним в день отримання Стороною відповідного повідомлення іншої Сторони (про зміну даних) з доданням підтверджуючих документів.

У разі невиконання/неналежного виконання Стороною своїх зобов'язань, передбачених цим пунктом Договору, така Сторона самостійно несе ризик настання для себе несприятливих наслідків, а інша Сторона звільняється від відповідальності за невиконання/неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо це сталося внаслідок невиконання/неналежного виконання іншою Стороною умов цього пункту Договору.

12.6 Договір не втрачає чинності у разі зміни реквізитів Сторін, їх установчих документів, а також зміни власника, організаційно-правової форми тощо. Про зазначені зміни Сторони зобов'язані протягом 15 днів з дня їх настання повідомити одна одну.

12.7 До цього Договору додаються:

12.7.1 Додаток №1.1,1.2,1.3: План-схема Орендованого майна.

12.7.2 Додаток №2: Розрахунок вартості послуг з утримання Орендованого майна.

12.7.3 Додаток №3: Рахунок-Акт про надані послуги (Зразкова форма).

12.7.4 Додаток №4: Акт приймання-передачі майна.

### 13 РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

#### ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Публічне акціонерне товариство «Укртелеком»

Юридична адреса: 01601, м. Київ, бул. Т.Шевченка,18,

Код ЄДРПОУ 21560766

Свідоцтво № 200016523 про реєстрацію платника податку на додану вартість.

Індивідуальний податковий номер юридичної особи 215607626656.

Запорізька філія ПАТ «Укртелеком»

Поштова адреса: 69005, м. Запоріжжя, вул. Кам'яногірська,10

Код ЄДРПОУ 01184385

П/р UA413348510000000002600933428 в АТ «ПУМБ» м. Київ, МФО 334851

ПАТ «Укртелеком» має статус платника податку на прибуток за основною ставкою.

Прізвище відповідальної особи від Запорізької філії ПАТ «Укртелеком»:

Дільниця мережі доступу №342/9 м. Мелітополь

Запорізької філії ПАТ «Укртелеком»

Поштова адреса: 72315, м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького,15.

Прізвище відповідальної особи: начальник дільниці мережі доступу №342/9 м. Мелітополь

Магаметов Р.С. Телефон: (0619) 42-26-10

#### ОРЕНДАР:

Фізична особа-підприємець **Артюх Андрій Олексійович**

Поштова адреса: 72311, Запорізька обл., м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького,64, кв.51

Ідентифікаційний номер 2906720197

Витяг з реєстру платників єдиного податку від 19.12.2019 № 1908323402117

КВЕД 82.99Надання інших допоміжних комерційних послуг, н.в.і.у.

Телефон: +38096 3603033

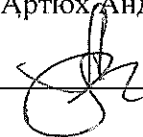
E-mail: [artyukhcoach@gmail.com](mailto:artyukhcoach@gmail.com)

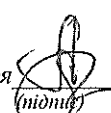


Від Орендодавця  В.М. Пасічник  
(підпис) (ініціали, прізвище)

#### ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець  
Артюх Андрій Олексійович

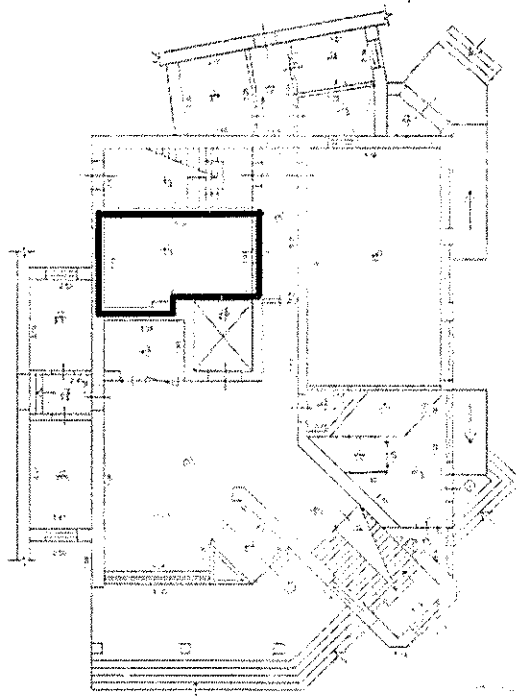
 А.О. Артюх

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Додаток №1.1  
до договору оренди нерухомого майна  
№ 23E000- 124/21 від 01.03 2021 року

**План-схема Орендованого майна  
за адресою: Запорізька область, м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького,15**

I поверх



**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**

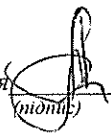
Директор Запорізької філії  
ПАТ «Укртелеком»  
В.М. Пасічник  
М.П. 01184385

**ОРЕНДАР**

Фізична особа-підприємець  
Артюх Андрій Олексійович

 А.О. Артюх

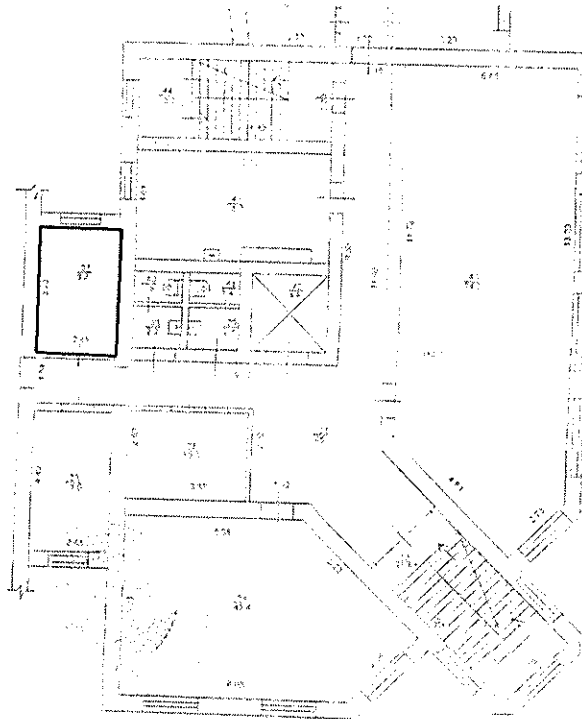
Від Орендодавця  В.М. Пасічник  
(прізвище) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(прізвище) (ініціали, прізвище)

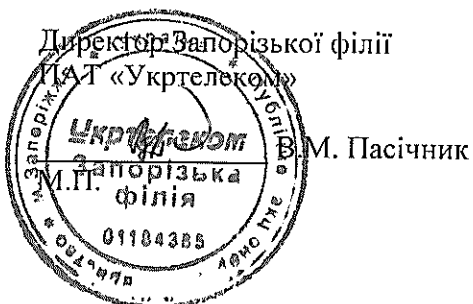
Додаток №1.2

до договору оренди нерухомого майна  
№ 23E000- 124/21 від 01.03 2021 року

План-схема Орендованого майна  
за адресою: Запорізька область, м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького, 15  
2 поверх

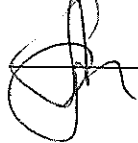


ОРЕНДОДАВЕЦЬ

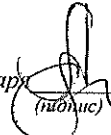


ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець  
Артюх Андрій Олексійович

 А.О. Артюх

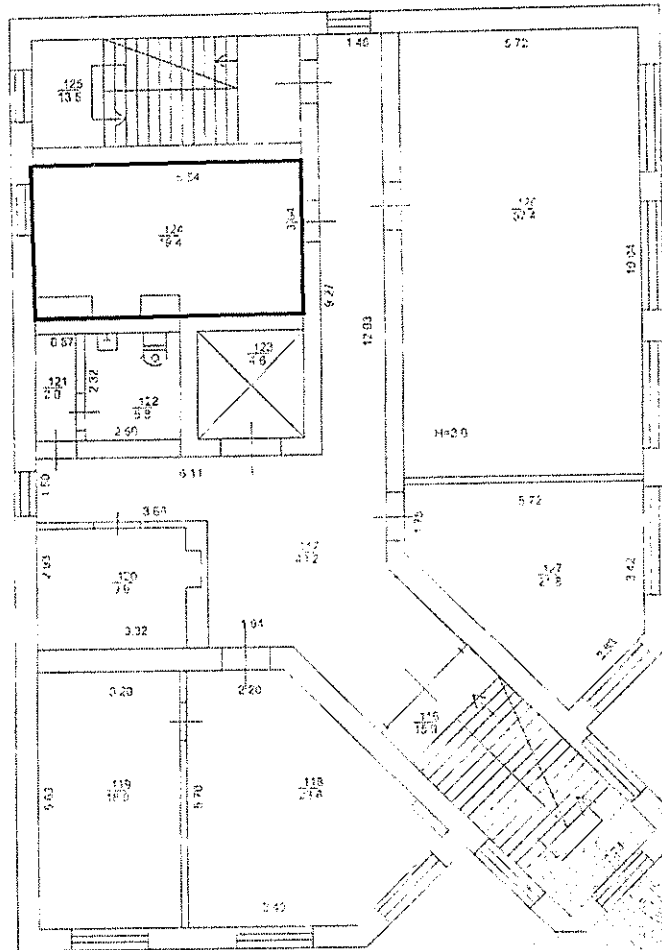
Від Орендодавця  В.І. Кіндрась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Додаток №1.3  
до договору оренди нерухомого майна  
№ 23E000- 124/21 від 01.03 2021 року

**План-схема Орендованого майна**  
**за адресою: Запорізька область, м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького, 15**

7 поверх



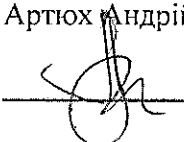
**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**



Директор Запорізької філії  
ПАТ «Укртелеком»  
Запорізька філія  
В.М. Пасічник

**ОРЕНДАР**

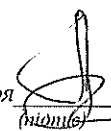
Фізична особа-підприємець  
Артюх Андрій Олексійович

 А.О. Артюх

Від Орендодавця

  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Від Орендаря

  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Додаток №2

до договору оренди нерухомого майна  
№ 23E000- 124/21 від 01.03. 2021 року

Розрахунок вартості послуг з утримання Орендованого майна

Адреса Орендованого майна: Запорізька область, м. Мелітополь, пр. Б. Хмельницького, 15

Загальна площа Орендованого майна: 55,30 м<sup>2</sup>

| №  | Найменування послуг та витрат                                                                                                       | Щодо будівлі в цілому                                                                                 |                      | За місяць<br>за<br>1 м <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
|    |                                                                                                                                     | Затрати за<br>201__ рік                                                                               | Середні за<br>місяць |                                     |
| A  | B                                                                                                                                   | C                                                                                                     | D                    | E                                   |
| 1  | Відшкодування витрат за використану електроенергію                                                                                  | Розрахунок здійснюється за показниками приладу обліку спожитої електроенергії (електролічильника).    |                      |                                     |
| 2  | Відшкодування витрат по опаленню                                                                                                    | За окремим розрахунком від фактичних витрат пропорційно до розміру займаної орендарем загальної площі |                      |                                     |
| 3  | Відшкодування витрат за водопостачання                                                                                              | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 4  | Відшкодування витрат за водовідведення                                                                                              | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 5  | Відшкодування витрат із прибирання загальних місць                                                                                  | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 6  | Відшкодування витрат на прибирання території                                                                                        | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 7  | Відшкодування витрат за вивіз сміття                                                                                                | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 8  | Відшкодування витрат на утримання ліфтів                                                                                            | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 9  | Відшкодування витрат за обслуговування охоронної сигналізації (або організацію посту пропускового режиму на прибудинкову територію) | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |
| 10 | Відшкодування витрат на обслуговування пожежної сигналізації                                                                        | За окремим розрахунком                                                                                |                      |                                     |

Примітка. 1. Зведений розрахунок має примірний характер, може доповнюватися іншими видами витрат та алгоритмом обчислення витрат з урахуванням вимог актів товариства з питань оренди комерційної нерухомості.

2. ПДВ нараховується за ставкою, діючою згідно з нормами ПКУ на дату виникнення податкових зобов'язань.

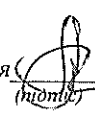
ОРЕНДОДАВЕЦЬ  
Директор Запорізької філії  
ПАТ «Укртелеком»  
Філія  
№ 114385  
В.М. Пасічник

Від Орендодавця  В.Л. Кіндрась  
(підпис) (ініціали, прізвище)

ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець  
Артюх Андрій Олексійович

 А.О. Артюх

Від Орендаря  А.О. Артюх  
(підпис) (ініціали, прізвище)

Додаток №3  
до договору оренди нерухомого майна  
№ 23Е000- 124/21 від 01.03 2021 року

Рахунок-Акт  
про надані послуги  
(Зразкова форма)

ЗАПОРІЗЬКА ФІЛІЯ ПАТ «УКРТЕЛЕКОМ»  
Код за ЄДРПОУ 01184385  
Код платника ПДВ 215607626656  
Номер свідоцтва платника ПДВ 200016523  
Адреса: вул. Кам'яногірська, 10, м. Запоріжжя, Запорізька область, 69005  
Тел./факс: (061) 225-61-94, (061)  
Реквізити для оплати: ПАТ "Укртелеком", п/р UA413348510000000002600933428 в АТ "ПУМБ" м. Київ, МФО 334521

Рахунок-АКТ № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20 р.

Кому:

Підстава: ДОГНОВ 23Е000- від \_\_\_\_\_

Сплатити до

Задоргованість (борг) на \_\_\_\_\_: xxxx,xx

Залишок (аванс) на \_\_\_\_\_: xx,xx

Оплачено: xxxx,xx, в т.ч. пеня x,xx

| №                            | Назва                          | Період | Од.вим. | Кількість | Ціна | Сума без ПДВ |
|------------------------------|--------------------------------|--------|---------|-----------|------|--------------|
| 1                            | 2                              | 3      | 4       | 5         | 6    | 7            |
| 1                            | Оренда комерційної нерухомості |        | кв.м.   |           |      |              |
| 2                            | Послуга з енергозабезпечення   |        | посл.   |           |      |              |
| 3                            | Послуги з утримання майна      |        | посл.   |           |      |              |
| Всього надано послуг без ПДВ |                                |        |         |           |      |              |
| ПДВ                          |                                |        |         |           |      |              |
| Разом                        |                                |        |         |           |      |              |

|   |      |   |    |          |  |
|---|------|---|----|----------|--|
| 1 | Пеня | 3 | по |          |  |
| 2 | Пеня | 3 | по |          |  |
|   |      |   |    | Підсумок |  |
|   |      |   |    | ПДВ      |  |
|   |      |   |    | Разом    |  |

До сплати без ПДВ: \_\_\_\_\_

ПДВ: \_\_\_\_\_

Разом: \_\_\_\_\_

Цей рахунок є одночасно Актом передавання-приймання виконаних робіт (наданих послуг) за розрахунковий період \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ р.

Від Орендодавця

Від Орендаря

Виконавець:

Особа відповідальна за складання рахунку: \_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Директор Запорізької філії  
ПАТ «Укртелеком»  
Запорізька філія  
В.М.Пасічник

ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець  
Артюх Андрій Олексійович

А.О. Артюх

Від Орендодавця

В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря

А.О. Артюх  
(ініціали, прізвище)