ДОГОВІР № ДУ-66/13-А
оренди нежитлового приміщення

ПАТ "УКРПІДШИПНИК"

м. Донецьк 17.12.2013 р.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК», іменоване надалі **«Орендодавець»**, в особі фінансового директора Павлової О.В., яка діє на підставі Довіреності від 25.06.2013 р., та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДТЕК СЕРВІС», іменоване надалі **«Орендар»**, в особі директора Колдунова Г.А., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, а разом іменовані **«Сторони»**, уклали цей Договір оренди нежитлового приміщення (надалі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове платне користування нежитлове приміщення загальною площею 2425 кв.м, у будинку, який належить Орендодавцеві на праві власності та знаходиться за адресою: м. Донецьк, вул. Челюскінців, 161 (надалі – «Приміщення»), огорожу, ворота з електрично-механічним приводом, шлагбаум з відео спостереженням та майно, перелік якого міститься в Додатку № 1 до цього Договору.

Відновна вартість нежитлового приміщення, огорожі, воріт з електрично-механічним приводом, шлагбаума з відеоспостереженням дорівнює його балансовій вартості на 17.12.2013 р. та складає 79 067 321,00 гривень без врахування ПДВ. Індексація вартості нежитлового приміщення Орендодавцем не проводилась.

Вартість майна дорівнює його балансовій вартості на 17.12.2013 р. та складає 813 695,11 гривень без врахування ПДВ.

1.2. Орендодавець засвідчує, що він повідомив Орендаря про те, що:

a. Орендоване Приміщення є предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору №15106Z438, що укладений 22.11.2006р. між ПрАТ «Укрпідшипник» та АТ «Укрексімбанк» (м. Київ, вул. Горького, 127, ЄДРПОУ 00032112).

b. Орендар не має переважного права на придбання Приміщення.

c. Орендар не має переважного права на укладення (продовження) договору оренди на новий строк.

d. Орендар не має права передавати Приміщення в суборенду без письмової згоди Орендодавця та Іпотекодержателя (АТ «Укрексімбанк»).

e. Обов'язок Орендаря допускати до орендованого майна представників Іпотекодаржателя (АТ «Укрексімбанк») для перевірки предмету іпотеки.

f. Обов'язок Орендаря повернути орендоване Приміщення протягом 10 календарних днів за першою вимогою АТ «Укрексімбанк» в разі звернення стягнення на предмет оренди.

g. Звернення стягнення на об'єкт оренди з боку АТ «Укрексімбанк» є підставою дострокового розірвання договору оренди.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Приміщення надається Орендареві для розміщення ділового офісу.

3. УМОВИ ПЕРЕДАННЯ ПРИМІЩЕННЯ

3.1. Право Орендаря на користування Приміщенням та майном настає одночасно з підписанням Сторонами Акту приймання-передачі Приміщення в оренду, але не раніше 01.01.2014 року.

4. ПЛАТА ЗА КОРИСТУВАННЯ ПРИМІЩЕННЯМ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1. Плата за користування Приміщенням складається із орендної плати за Приміщення та майно, плати за експлуатаційне обслуговування Приміщення, плати за клінінгові послуги та сум відшкодування витрат Орендодавця на утримання Приміщення.

4.1.1. Розмір орендної плати в місяць за Приміщення становить 443 217,25 (чотириста сорок три тисячі двісті сімнадцять гривень 25 копійок) гривень, ПДВ 88 643,45 (вісімдесят вісім тисяч шістсот сорок три гривні 45 копійок) гривень, всього 531 860,70 (п'ятсот тридцять одна тисяча вісімсот шістдесят гривень 70 копійок) гривень.

Розмір орендної плати в місяць за майно становить 27 123,17 (двадцять сім тисяч сто двадцять три гривні 17 копійок) гривень, ПДВ 5 424,63 (п'ять тисяч чотириста двадцять чотири гривні 63

копійки) гривень, всього 32 547,80 (тридцять дві тисячі п'ятсот сорок сім гривень 80 копійок) гривень.

Розмір орендної плати може переглядатися Сторонами у разі зміни цін і тарифів, та у 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'ятдесятий день із дня отримання Орендарем пропозицій про зміну розміру орендної плати.

Розмір фактично сплаченої Орендарем орендної плати перегляду не підлягає.

4.1.2. Розмір плати за експлуатаційне обслуговування Приміщення в місяць становить 71 708,33 (сімдесят одна тисяча сімсот вісім гривень 33 копійки) гривень, ПДВ 14 341,67 (чотирнадцять тисяч триста сорок одна гривня 67 копійок) гривень, всього 86 050,00 (вісімдесят шість тисяч п'ятдесят гривень 00 копійок) гривень.

4.1.3. Розмір плати за клінінгові послуги на місяць становить 60 625,00 (шістдесят тисяч шістсот двадцять п'ять гривень 00 копійок) гривень, ПДВ 12 125,00 (дванадцять тисяч сто двадцять п'ять гривень 00 копійок) гривень, всього 72 750,00 (сімдесят дві тисячі сімсот п'ятдесят гривень 00 копійок) гривень.

4.1.4. 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, 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 Приміщення. Таке включення здійснюється в такому ж порядку, який передбачений в п. 4.1.1. цього Договору для зміни орендної плати.

4.2. Орендар зобов'язаний здійснювати плату за користування Приміщенням у наступному порядку: Орендар зобов'язується щомісячно перераховувати плату за користування Приміщенням на поточний рахунок Орендодавця протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів після закінчення відповідного місяця на підставі рахунку та акту наданих послуг.

4.3. Індексація розміру орендної плати не проводиться.

5. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

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

6. ПРАВА І ОБОВ'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.

6.2.2. За окремим попереднім письмовим дозволом Орендодавця здавати Приміщення в суборенду.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

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.

7.1.3. Зареєструвати податкову накладну у Єдиному реєстрі податкових накладних та надати її Орендарю протягом 5 (п'яти) днів з моменту її виписки. У випадку якщо Орендодавець не зареєстрував податкову накладну в Єдиному реєстрі податкових накладних та/чи не надав її Орендарю у вказаний строк, Орендодавець сплачує Орендарю неустойку у вигляді штрафу у розмірі, еквівалентному сумі податкового кредиту за такою податковою накладною.

7.1.4. До 3 (третього) числа місяця, наступного за звітним, надати Орендарю підписаний зі свого боку Акт наданих послуг.

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 01.01.2014 року і діє до 31.12.2014 року включно. Право оренди виникає у Орендаря з моменту підписання відповідного акту приймання-передачі приміщення в оренду, але не раніше 01.01.2014 року.

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, неврегульовані 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 жодної із Сторін, мають обмежений режим доступу та обробляються кожної із Сторін згідно цілям цього Договору.

11. АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
ПрАТ «УКРПІДШИПНИК»
84500, Донецька область м. Артемівськ,
вул. Артема, буд. 6, поверх 3
Ідентифікаційний код 13495470
п/р №2600301518053
в філії АТ «Укрексімбанк»
м. Донецьк, МФО 334871
ІПН 134954705627
Св-во пл. ПДВ № 100347832

Фінансовий директор
_____ О.В. Павлова

ОРЕНДАР:
ООО «ДТЕК СЕРВІС»
83001, м. Донецьк, бул. Шевченка, 11
Ідентифікаційний код 34456687
п/р № 26007969968889
в філії ПАТ «ПУМБ» м. Донецьк,
МФО 335537
ІПН 344566805621
Св-во пл.. ПДВ № 100319746

Директор
_____ Г.А. Колдунов

ЗАТВЕРДЖУЮ
ПАТ "УКРПІДШИПНИК"

АКТ
приймання-передання приміщення та майна в оренду
згідно Договору оренди нежитлового приміщення
№ ДУ-66/13-А від 17.12.2013 р.

м. Донецьк 01.01.2014 р.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПІДШИПНИК», іменоване надалі «Орендодавець», в особі фінансового директора Павлової О.В., яка діє на підставі Довіреності від 25.06.2013 р., та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДТЕК СЕРВІС», іменоване надалі «Орендар», в особі директора Колдунова Г.А., який діє на підставі Статуту, з іншого боку, а разом іменовані «Сторони», склали цей Акт приймання-передання приміщення в оренду відповідно до умов Договору оренди нежитлового приміщення № ДУ-66/13-А від 17.12.2013 р. (надалі - Договір) про наступне:

1. **Орендодавець** передає, а **Орендар** приймає у тимчасове платне користування за Договором оренди нежитлового приміщення № ДУ-66/13-А від 17.12.2013 р. нежитлове приміщення загальною площею 2425 кв.м, у будинку, який належить Орендодавцеві на праві власності та знаходяться за адресою: м. Донецьк, вул. Челюскінців, 161 (надалі – «Приміщення»), огорожу, ворота з електрично-механічним приводом, шлагбаум з відео спостереженням та майно, перелік якого міститься в Додатку № 1 до цього Договору.

2. Вказане Приміщення та майно передані **Орендодавцем Орендареві** без пошкоджень, в належному стані, що відповідає вимогам Договору та їх призначенню.

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

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	**ОРЕНДАР:**
ПрАТ «Укрпідшипник»	**ТОВ «ДТЕК СЕРВІС»**
_____ / **О.В. Павлова**	_____ /**Г.А. Колдунов**