ПРИМІРНИК
АТ «НСТУ»

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА № 413-7/4

місто Київ 01 жовтня 2021 року

Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України» (далі – АТ «НСТУ», Орендодавець), в особі члена правління Кочубея Родіона Володимировича, який діє на підставі Довіреності від 04.06.2021 № 04.1-8/50, з однієї сторони, та

Фізична особа-підприємець Бєлов Максим Сергійович (далі – Орендар), який включений до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на підставі запису від 08.09.2021 № 2 0049 9777 0002 062453, з іншої сторони (далі разом – Сторони, а кожна окремо – Сторона), уклали цей Договір оренди нерухомого майна (далі – Договір) про наступне.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно, загальною площею 13,90 м^2, а саме: приміщення № 17 згідно з технічним паспортом (далі – Орендоване майно, Орендовані приміщення), на першому поверсі будинку радіо (літ. А), розташованого за адресою: м. Херсон, вул. Перекопська, буд. 10 (далі - Будівля), яка перебуває на балансі філії акціонерного товариства «Національна суспільна телерадіокомпанія України» «Херсонська регіональна дирекція» «СКІФІЯ» (далі – Балансоутримувач), з усіма внутрішніми системами та комунікаціями, що існують на час укладення цього Договору.

1.1.1. Будівля, яка містить Орендоване майно, станом на дату укладання Договору не занесена до переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини.

1.2. Орендоване майно належить Орендодавцю на праві власності.

1.3. План – схема Орендованого майна викладена у Додатку № 1 до цього Договору.

1.4. Балансова (відновна) вартість Орендованого майна становить: 107 616 (сто сім тисяч шістсот шістнадцять) грн 58 коп. Балансова (відновна) вартість Орендованого майна розраховується пропорційно до вартості Будівлі, в якій воно розташоване.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Орендоване майно надається Орендарю з метою розміщення офісного приміщення.

3. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

3.1. Орендодавець 01.10.2021 передає, а Орендар приймає у строкове платне користування Орендоване майно на підставі Акта приймання – передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря, викладеного в Додатку № 2 до цього Договору, що є його невід'ємною частиною. Орендоване майно вважається переданим Орендодавцем Орендарю від дати підписання Акта приймання – передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток (за наявності) Сторін.

3.2. Орендоване майно передається Орендарю у платне користування строком з 01.10.2021 по 31.08.2024 (включно) (далі – Строк оренди). Передача Орендованого майна в оренду не призводить до виникнення в Орендаря права власності на Орендоване майно.

3.3. Орендар, в останній день Строку оренди, повертає, а Орендодавець приймає Орендоване майно за Актом приймання-передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця, що складається Сторонами у формі, викладеній в Додатку № 3 до цього Договору.

3.4. Орендоване майно повинно бути повернуте Орендарем Орендодавцю у стані не гіршому, ніж на момент його прийняття Орендарем в оренду за Актом приймання-

передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря з урахуванням нормального зносу, яким є погіршення стану Орендованого майна, інженерних мереж та технічного обладнання, що спричинено нормальним звичайним користуванням Орендарем Орендованим майном на умовах цього Договору.

У випадку погіршення стану Орендованого майна понад нормальний знос або його знищення, Орендар повинен за вибором Орендодавця відновити Орендоване майно до відповідного стану, або відшкодувати Орендодавцю збитки, заподіяні з вини Орендаря (в тому числі збитки в розмірі вартості ремонту та відновлення Орендованого майна, визначеної за ринковими цінами на дату здійснення відповідного відшкодування), підтверджені звітом про оцінку, складеним суб'єктом оціночної діяльності, що обирається Орендодавцем. При цьому Орендар відшкодовує Орендодавцю сплачену останнім вартість послуг такого суб'єкта оціночної діяльності, збільшену на 20% податку на додану вартість, протягом п'ятнадцяти календарних днів з дати направлення Орендодавцем Орендарю відповідної вимоги, у порядку передбаченому п. 14.3. цього Договору.

3.5. Орендоване майно вважається повернутим Орендодавцю з дати підписання Акта приймання-передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток (за наявності) Сторін.

3.6. Орендар зобов'язаний звільнити Орендоване майно від будь-яких власних речей, що перешкоджатимуть Орендодавцю у подальшій реалізації свого права на Орендоване майно не пізніше останнього дня Строку оренди. Після обумовлених цим пунктом строків звільнення Орендованого майна від речей, що не належать Орендодавцю, останній не несе відповідальності за знищення/пошкодження/втрату будь-якої речі, що знаходитиметься у Орендованому майні.

3.7. Здійснення Орендарем будь-якого поліпшення Орендоване майно не визнається створенням нової речі, Орендар не стає її співвласником і не набуває права власності на Орендоване майно або його частину, незалежно від наявності (погодження) Орендодавця на здійснення будь-якого поліпшення.

3.8. Усі невідокремлювані (невід'ємні) поліпшення безумовно переходять у власність Орендодавця та не підлягають компенсації (відшкодуванню). Вартість поліпшень не зараховується у вартість Орендної плати.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА КОМПЕНСАЦІЯ ВИТРАТ ОРЕНДОДАВЦЯ

4.1. Загальний розмір орендної плати за один календарний місяць користування Орендованим майном становить 1 216 грн 67 коп., крім того ПДВ – 243 грн 33 коп., а всього з ПДВ – 1 460 (одна тисяча чотириста шістдесят) грн 00 коп. (далі – Орендна плата).

4.2. Орендна плата нараховується, починаючи з дати передачі Орендованого майна Орендарю за Актом приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря та сплачується Орендарем Орендодавцю щомісяця на підставі Договору до п'ятнадцятого числа кожного поточного місяця, за який сплачується Орендна плата.

4.3. Орендна плата за цим Договором підлягає щорічній індексації (один раз на рік) у розмірі 10% у випадку, якщо Строк оренди більше 12 місяців.

4.4. Орендна плата не включає вартість комунальних послуг, охорони, експлуатаційних та інших витрат, що безпосередньо пов'язані із Орендованим майном. Компенсація вартості таких послуг здійснюється Орендарем, щомісячно на підставі договору про відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг.

4.5. Всі суми, належні до сплати Орендодавцю за цим Договором, мають бути сплачені Орендарем шляхом перерахування коштів на поточний рахунок Орендодавця, зазначений у цьому Договорі.

Орендодавець_____Р.В. Кочубей Орендар_____М.С. Бєлов

4.6. Нарахування Орендної плати здійснюються за весь час фактичного користування Орендованим майном.

4.7. До складу орендної плати входить плата за користування частиною земельної ділянки, разом із прибудинковою територією, податок на землю та податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, розмір яких є пропорційним до розміру Орендованого майна у Будівлі.

4.8. Розмір Орендної плати може бути збільшений Орендодавцем в односторонньому порядку, в тому числі у разі зміни кон'юнктури ринку (збільшення розміру Орендної плати) з оренди аналогічного нерухомого майна. Про зміну розміру орендної плати, Орендодавець зобов'язаний письмово попередити Орендаря не пізніше 25 числа місяця, що передує місяцю, з якого застосовується нова вартість.

4.9. Амортизаційні відрахування на Орендоване майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення Орендованого майна. Поліпшення Орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. ГАРАНТІЙНИЙ ПЛАТІЖ

5.1. Орендар зобов'язаний перерахувати на рахунок Орендодавця, зазначений в цьому Договорі, гарантійний платіж у розмірі не меншому, ніж вартість оренди за один місяць: 1 460 (одна тисяча чотириста шістдесят) грн 00 коп., в т. ч. ПДВ 243 грн 33 коп. (далі – Гарантійний платіж) протягом 10 (десяти) банківських днів після укладення цього Договору.

5.2. Невиконання Орендарем у термін, обумовлений п. 5.1. цього Договору, зобов'язання щодо перерахування на рахунок Орендодавця, зазначений в цьому Договорі, Гарантійного платежу надає право Орендодавцю відмовитися від передачі Орендарю у користування Орендованого майна та підписання Акта приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря, що не буде вважатися порушенням з боку Орендодавця умов цього Договору.

5.3. У разі невиконання Орендарем, протягом дії цього Договору, будь-якого грошового зобов'язання перед Орендодавцем, Орендодавець має право, за умови письмового попередження Орендаря, не менше ніж за 7 (сім) календарних днів, здійснити погашення грошової заборгованості Орендаря за рахунок Гарантійного платежу, без необхідності укладення будь-яких додаткових договорів до цього Договору.

5.4. У разі здійснення погашення Орендодавцем за рахунок Гарантійного платежу грошової заборгованості Орендаря, Орендар протягом 5 (п'яти) банківських днів з дати отримання від Орендодавця відповідної вимоги, зобов'язаний поповнити Гарантійний платіж до розміру, встановленого у п. 5.1. цього Договору.

5.5. У разі закінчення строку дії Договору, за умови повного та належного виконання Орендарем усіх грошових зобов'язань за Договором, а також у разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендодавця, Гарантійний платіж (в разі його наявності у Орендодавця) зараховується в якості плати за останній/останні місяць/місяці оренди, за умови сплати суми індексації, що підлягала коригуванню у відповідності до п. 4.3. цього Договору.

5.6. У разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендаря, гарантійний платіж не повертається та не зараховується як плата за останній місяць оренди.

5.7. У разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендодавця внаслідок систематичного (2 та більше разів) невиконання Орендарем протягом дії цього Договору, будь-якого грошового зобов'язання перед Орендодавцем, гарантійний платіж не повертається та не зараховується як плата за останній місяць оренди.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

Орендодавець_____Р.В. Кочубей Орендар_____М.С. Бєлов

4.6. Нарахування Орендної плати здійснюються за весь час фактичного користування Орендованим майном.

4.7. До складу орендної плати входить плата за користування частиною земельної ділянки, разом із прибудинковою територією, податок на землю та податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, розмір яких є пропорційним до розміру Орендованого майна у Будівлі.

4.8. Розмір Орендної плати може бути збільшений Орендодавцем в односторонньому порядку, в тому числі у разі зміни кон'юнктури ринку (збільшення розміру Орендної плати) з оренди аналогічного нерухомого майна. Про зміну розміру орендної плати, Орендодавець зобов'язаний письмово попередити Орендаря не пізніше 25 числа місяця, що передує місяцю, з якого застосовується нова вартість.

4.9. Амортизаційні відрахування на Орендоване майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення Орендованого майна. Поліпшення Орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. ГАРАНТІЙНИЙ ПЛАТІЖ

5.1. Орендар зобов'язаний перерахувати на рахунок Орендодавця, зазначений в цьому Договорі, гарантійний платіж у розмірі не меншому, ніж вартість оренди за один місяць: 1 460 (одна тисяча чотириста шістдесят) грн 00 коп., в т. ч. ПДВ 243 грн 33 коп. (далі – Гарантійний платіж) протягом 10 (десяти) банківських днів після укладення цього Договору.

5.2. Невиконання Орендарем у термін, обумовлений п. 5.1. цього Договору, зобов'язання щодо перерахування на рахунок Орендодавця, зазначений в цьому Договорі, Гарантійного платежу надає право Орендодавцю відмовитися від передачі Орендарю у користування Орендованого майна та підписання Акта приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря, що не буде вважатися порушенням з боку Орендодавця умов цього Договору.

5.3. У разі невиконання Орендарем, протягом дії цього Договору, будь-якого грошового зобов'язання перед Орендодавцем, Орендодавець має право, за умови письмового попередження Орендаря, не менше ніж за 7 (сім) календарних днів, здійснити погашення грошової заборгованості Орендаря за рахунок Гарантійного платежу, без необхідності укладення будь-яких додаткових договорів до цього Договору.

5.4. У разі здійснення погашення Орендодавцем за рахунок Гарантійного платежу грошової заборгованості Орендаря, Орендар протягом 5 (п'яти) банківських днів з дати отримання від Орендодавця відповідної вимоги, зобов'язаний поповнити Гарантійний платіж до розміру, встановленого у п. 5.1. цього Договору.

5.5. У разі закінчення строку дії Договору, за умови повного та належного виконання Орендарем усіх грошових зобов'язань за Договором, а також у разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендодавця, Гарантійний платіж (в разі його наявності у Орендодавця) зараховується в якості плати за останній/останні місяць/місяці оренди, за умови сплати суми індексації, що підлягала коригуванню у відповідності до п. 4.3. цього Договору.

5.6. У разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендаря, гарантійний платіж не повертається та не зараховується як плата за останній місяць оренди.

5.7. У разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендодавця внаслідок систематичного (2 та більше разів) невиконання Орендарем протягом дії цього Договору, будь-якого грошового зобов'язання перед Орендодавцем, гарантійний платіж не повертається та не зараховується як плата за останній місяць оренди.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

Орендодавець_____Р.В. Кочубей Орендар_____М.С. Бєлов

6.1. Використовувати Орендоване майно за цільовим призначенням, визначеним у пункті 2.1. Договору.

6.2. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати Орендну плату та інші платежі, передбачені Договором.

6.3. Сумлінно користуватися Орендованим майном, своїми діями або бездіяльністю не призводити до пошкодження систем електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення, забезпечити збереження Орендованого майна, підтримувати Орендоване майно в справному стані до його передачі Орендодавцю, запобігаючи псуванню або пошкодженню Орендованого майна.

6.4. Не здійснювати без письмової згоди Орендодавця перебудову та/або перепланування, поточний ремонт, капітальний ремонт, поліпшення Орендованого майна. У разі надання Орендодавцем письмової згоди, всі витрати (фінансові та матеріальні), пов'язані з такими діями, Орендареві не відшкодовуються та залишаються у власності Орендодавця.

6.4.1. У разі потреби перепланування Орендованих приміщень, Орендар зобов'язаний отримати попередню згоду Орендодавця на розробку проектної документації на такі роботи. За власний рахунок замовити та виготовити відповідну проектну документацію, отримати передбачені чинним законодавством погодження. Надати Орендодавцю оригінал погодженої проектної документації та отримати від нього згоду на проведення робіт. Після завершення робіт Орендар за власний рахунок забезпечує внесення змін до технічного паспорту будівлі з врахуванням вимог чинного законодавства.

6.4.2. Нести повну матеріальну відповідальність під час виконання ремонтних робіт та у разі виникнення пошкоджень несучих та огороджуючих конструкцій будівлі, інженерних мереж та комунікацій в Орендованих приміщеннях (далі – Пошкодження), браку, недоробок, гарантує усунути за свій рахунок:

- умисні або випадкові пошкодження в Орендованих приміщеннях, Будівлі загалом, а також прилеглої до Будівлі території, спричиненими діями працівників/виконувачів робіт Орендаря, та інших осіб;
- недоробки та брак, допущені в процесі проведення ремонтних робіт в Орендованих приміщеннях, та інші дії, що створюють загрозу для життя людей, або негативно впливають на підтримку нормального експлуатаційного режиму всієї Будівлі в якій розташовані Орендоване майно, а також інженерних мереж та комунікацій на прилеглій до Будівлі території.

6.5. По закінченню Строку оренди, припинення або дострокового розірвання Договору повернути Орендодавцеві Орендоване майно в порядку, обумовленому у Договорі, у стані не гіршому, ніж той, в якому Орендоване майно було одержано Орендарем, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або знищення (повного або часткового) Орендованого майна з вини Орендаря.

6.6. Під час використання оренди майна дотримуватись правил, користування електроенергією, санітарних та інших норм, які передбачають вимоги щодо утримання та користування Орендованим майном, а також нести відповідальність, у разі порушення таких правил.

6.6.1. Нести повну відповідальність за пожежну безпеку переданого в оренду Орендованого майна. Керуватись і безумовно виконувати нормативні акти з пожежної безпеки, дотримуватись вимог протипожежних норм, правил та інструкцій, що діють у межах АТ «НСТУ», здійснювати постійний контроль за виконанням правил пожежної безпеки та нести особисту відповідальність згідно із законодавством.

6.7. Забезпечувати допуск до Орендованого майна представників Орендодавця з метою перевірки порядку його використання відповідно до умов Договору.

Орендодавець_____Р.В. Кочубей Орендар_____М.С. Бєлов

6.7.1. Забезпечувати представникам Орендодавця доступ до майна Орендаря та Орендодавця (встановленого на орендованій площі обладнання, апаратури, інших спеціальних пристроїв та технічних засобів телекомунікацій) для необхідних оглядів майна, 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.

6.8. У разі знищення або пошкодження Орендованого майна з вини Орендаря, відшкодувати Орендодавцю та третім особам, які потерпіли від цього, всі підтверджені збитки.

6.9. У разі пошкодження з вини Орендаря систем електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення тощо, виникнення інших аварійних ситуацій, пов'язаних з нормальним функціонуванням Орендованого майна, негайно повідомити про це Орендодавця та власним коштом усунути такі пошкодження.

6.10. Забезпечувати технічне утримання інженерних мереж та комунікацій, що розміщені в межах Орендованого майна та прибирати Орендоване майно.

6.11. Проводити за свій рахунок поточний ремонт Орендованого майна.

6.12. Виконувати інші обов'язки відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства України.

6.13. Здійснювати витрати пов'язані з утриманням Орендованого майна. Протягом 10 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем Орендованого майна договір про відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг.

6.14. Після отримання від Орендодавця двох примірників Акта здачі – приймання наданих послуг з оренди нежитлового приміщення (далі – Акт послуг оренди) протягом чотирьох робочих днів підписати зазначені примірники. Після підписання Акта послуг оренди протягом двох робочих днів передати, або надіслати Орендодавцю поштовим відправленням на адресу, зазначену в Договорі, один оригінальний примірник підписаного Акта послуг оренди.

6.15. Дотримуватись діючих вимог Орендодавця щодо перепускного режиму, який встановлений Орендодавцем на Об'єкті оренди.

7. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

7.1. Використовувати Орендоване майно відповідно до його цільового призначення, згідно з п. 2.1. Договору.

7.2. Власним коштом проводити поліпшення Орендованого майна після отримання попередньої письмової згоди Орендодавця.

7.3. За попереднім погодженням з Орендодавцем, за власний рахунок Орендаря, встановлювати/вмонтовувати згідно з вимогами чинного законодавства України на відповідній площі Орендованого майна та/або Будівлі, рекламні матеріали, у тому числі рекламні щити, а також вивіски/прапори тощо (разом далі – рекламні матеріали) Орендаря. При цьому, Орендар повинен попередньо письмово погодити з Орендодавцем проект (дизайн) таких рекламних матеріалів. Використання наданого права, покладає на Орендаря обов'язок відповідати у повному обсязі за отримання усіх необхідних дозволів, що передбачені чинним законодавством України на розміщення рекламних матеріалів Орендаря та, відповідно, за будь–які понесені збитки/штрафні санкції, у тому числі Орендодавцем, які виникли у зв'язку з розміщенням або встановленням вказаних вище рекламних матеріалів, утримувати зазначені рекламні матеріали у доброму (привабливому) стані. При припиненні орендних відносин Орендар зобов'язаний демонтувати встановлені останнім рекламні матеріали та відновити первісний стан місця їх встановлення. Право

Орендаря, передбачене цим пунктом, може бути обмежене Орендодавцем у будь – який момент, без будь-якої компенсації Орендарю понесених витрат чи збитків у зв'язку з виготовленням та розміщенням рекламних матеріалів Орендаря.

7.4. Орендар має інші права передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

7.5. Орендар та його представники/працівники за попереднім погодженням з Орендодавцем мають право вільного доступу та користування прибудинковою територією Орендодавця.

8. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

8.1. Передати Орендареві у строкове платне користування Орендоване майно та прийняти у Орендаря Орендоване майно на умовах Договору.

8.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Орендованим майном на умовах Договору.

8.3. Після закінчення звітного періоду, підготувати та передати, або надіслати Орендарю поштовим відправленням на адресу, зазначену в Договорі, два примірники Акта здачі – приймання наданих послуг з оренди нежитлового приміщення.

8.4. У разі, якщо протягом періоду, визначеного п. 6.14. Договору, Орендодавець не отримає підписаний Орендарем оригінальний примірник Акта послуг оренди, останній вважається підписаним, а послуги такими, що дійсно надані належним чином в установлений строк і прийняті Орендарем в обсязі та на умовах, вказаних в Акті послуг оренди.

9. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець має право:

9.1. Отримувати Орендну плату у визначені терміни відповідно Договору.

9.2. Здійснювати перевірку стану та цільового призначення використання Орендованого майна Орендарем та його стану відповідно до умов Договору.

9.3. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до Договору або його розірвання, у разі погіршення стану Орендованого майна внаслідок невиконання або неналежного виконання Орендарем умов Договору.

9.4. Має право ініціювати припинення надання Балансоутримувачем в користування Орендарем електроенергії та іншими комунальними послугами у разі, якщо Орендар протягом 30 днів не виконує своїх зобов'язань за Договором, у тому числі щодо відшкодування Балансоутримувачу вартості сплаченої останнім електроенергії та інших комунальних послуг. При цьому, таке припинення користування електроенергією та іншими комунальними послугами не звільняє Орендаря від обов'язку сплати Орендної плати за весь час користування Орендованим майном до дати підписання уповноваженими представниками Сторін Акту приймання-передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця, та скріплення їх підписів відбитками печаток (за наявності) Сторін.

9.5. Застосувати штрафні санкції, передбачені Договором та чинним законодавством України, у випадку невиконання або неналежного виконання Орендарем своїх обов'язків за Договором.

9.6. Орендодавець має інші права, передбачені Договором та чинним законодавством України.

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та Договором.

10.2. При порушенні Орендарем строків виконання грошових зобов'язань, визначених цим Договором, зокрема щодо сплати Орендної плати Орендар зобов'язаний сплатити

Орендодавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла у період, за який сплачується пеня, за кожен день прострочення, від суми, яка підлягає сплаті.

10.3. У випадку невиконання або неналежного виконання Орендарем своїх зобов'язань за цим Договором щодо строків повернення Орендодавцю Орендованого майна з оренди, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штрафні санкції у розмірі 0,1% від суми Орендної плати, за кожний день прострочення виконання вказаних зобов'язань.

10.4. Збитки підлягають сплаті понад штрафні санкції. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторону від виконання зобов'язань за Договором.

10.5. Орендар несе повну відповідальність перед Орендодавцем за порушення умов Договору, при цьому Орендодавець звільняється від відповідальності перед Орендарем за неналежне виконання ним своїх зобов'язань за Договором, якщо Орендар не виконує своїх зобов'язань за Договором.

10.6. В разі порушення Орендарем п. 6.4. цього Договору, Орендар зобов'язаний власними силами та за власний рахунок повернути Об'єкт оренди в первинний стан.

10.7. У випадку виникнення спорів або розбіжностей Сторони зобов'язуються вирішувати їх шляхом взаємних переговорів та консультацій. У разі не врегулювання Сторонами спорів або розбіжностей шляхом переговорів та/або консультацій, Сторона, чиї права або законні інтереси порушено за Договором, з метою безпосереднього врегулювання спору може застосувати заходи досудового врегулювання спору.

11. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

11.1. Будь-яка інформація, яка стала відома Стороні Договору у зв'язку з виконанням нею зобов'язань за Договором, є конфіденційною інформацією і не підлягає розголошенню третім особам або опублікуванню без попередньої згоди на це іншої Сторони. У випадку, якщо будь–яка із Сторін матиме потребу в наданні конфіденційної інформації будь-яким третім особам, то таке надання конфіденційної інформації буде можливим лише за письмовою згодою Сторони, яка є її власником, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України.

11.2. Розкриття конфіденційної інформації на вимогу осіб, які відповідно до чинного законодавства України мають право вимагати розкриття конфіденційної інформації, здійснюється виключно згідно з вимогами та у порядку передбаченому чинним законодавством України. Після отримання вимог про розкриття конфіденційної інформації від таких осіб Сторони негайно повідомляють про це одна одну, та консультуються про доцільність прийняття заходів для того, щоб заперечувати по суті такої вимоги, за винятком випадків, коли повідомлення про отримання таких вимог буде суперечити чинному законодавству України.

12. ФОРС–МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ (ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ)

12.1. Якщо будь–яка Сторона не виконує чи виконує неналежним чином свої зобов'язання за Договором у зв'язку з дією форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), ця Сторона звільняється від відповідальності за таке невиконання чи неналежне виконання протягом усього строку дії таких обставин, якщо такі обставини безпосередньо вплинули на можливість виконання Стороною зобов'язань за цим Договором у цілому або частково.

12.2. Форс–мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) визнаються: аварія, катастрофа, стихійне лихо, тощо, які унеможливлюють виконання Сторонами умов Договору, та які неможливо було передбачити на дату укладання Договору та відвернути наявними у Сторін засобами.

12.3. Сторона, яка зазнала впливу форс – мажорних обставин (обставин непереборної сили), зобов'язана сповістити іншу Сторону про настання та припинення таких обставин у строк не пізніше двадцяти чотирьох годин з моменту їх настання чи припинення. Якщо таке повідомлення не було направлено у вказаний строк, Сторона,

яка повинна була його направити, несе відповідальність за збитки іншої Сторони, які стали результатом того, що таке повідомлення не було направлене.

12.4. Виникнення форс – мажорних обставин (обставин непереборної сили) продовжує строк виконання зобов'язань за Договором на період дії зазначених обставин і перешкод та звичайно необхідного строку для усунення їх наслідків. Доказом виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та строку їх дії є відповідні документи, які видаються торгово – промисловою палатою України та/або уповноваженими нею регіональними торгово – промисловими палатами.

13. СТРОК ДІЇ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. Цей Договір набуває чинності з дати його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток (за наявності) Сторін та діє до 31.08.2024 (включно), а в частині сплати Орендарем Орендної плати, індексації Орендної плати та інших витрат Орендодавця, передбачених Договором, сплати неустойки (штрафів/пені) за порушення умов Договору, зобов'язань компенсації спричинених збитків до повного та належного виконання Сторонами зобов'язань за ним.

13.2. Умови Договору зберігають чинність протягом всього строку його дії, в тому числі у випадках, коли після його укладення чинним законодавством України буде встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

13.3. Зміни і доповнення до Договору можуть вноситись за взаємною згодою Сторін. Внесення змін та/або доповнень до Договору здійснюється Сторонами у письмовій формі шляхом укладення додаткових угод, які підписуються уповноваженими представниками Сторін, а їх підписи скріплюються відбитками печаток (за наявності) Сторін.

13.4. Договір припиняється внаслідок:

13.4.1. Закінчення строку, на який його було укладено;

13.4.2. Загибелі (знищення) Орендованого майна;

13.4.3. Ліквідації суб'єкта господарювання – Орендаря або Орендодавця;

13.4.4. Дострокового розірвання за взаємною згодою Сторін;

13.4.5. Дострокового розірвання за ініціативою Орендаря;

13.4.6. Дострокового розірвання за ініціативою Орендодавця;

13.4.7. В інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України та цим Договором.

13.5. У випадку, дострокового розірвання цього договору за ініціативою однієї із Сторін, така Сторона письмово (листом з описом вкладення) повідомляє іншу Сторону про ймовірну дату розірвання цього Договору не менше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до запланованої дати розірвання, починаючи з дати відправки такого повідомлення, або з дати отримання повідомлення наручно. В цьому випадку цей Договір буде вважатись розірваним з дати, зазначеної Стороною, що є ініціатором у відповідному повідомленні про розірвання дії цього Договору.

14. ІНШІ УМОВИ

14.1. Сторони домовились, що норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не застосовуються до правовідносин, які виникають із Договору.

14.2. У разі зміни назви, місцезнаходження або реквізитів будь–якою Стороною, така Сторона повинна повідомити про це іншу Сторону не пізніше 3-х робочих днів з дати настання таких змін, а у разі неповідомлення така Сторона несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

14.3. Будь-яке повідомлення, що надсилається згідно з Договором, повинно подаватися у письмовій формі засобами, якими можна ідентифікувати факт отримання такого

повідомлення: доставка кур'єром під підпис уповноваженої особи відповідної Сторони або рекомендованим листом з повідомленням про вручення на адресу місцезнаходження відповідної Сторони, зазначену в Договорі або на адресу, про яку відповідна Сторона повідомить іншу.

14.4. Будь-які зміни/доповнення/додатки до Договору набувають чинності та, відповідно, стають невід'ємною частиною Договору, виключно після їх підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток (за наявності) Сторін.

14.5. Передача майна в суборенду забороняється.

14.6. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

14.7. Цей Договір укладено українською мовою, зрозумілою для Сторін термінологією, в 2-х (двох) оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця та Орендаря.

14.8. Орендодавець має статус платника податку на загальних умовах, передбачений Податковим кодексом України, платник ПДВ.

14.9. Оренда має статус платника єдиного податку (3 група).

15. АНТИКОРУПЦІЙНІ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

15.1. Кожна з Сторін цього Договору відмовляється від стимулювання будь-яким чином працівників (виконавців, відповідальних за договір, осіб, які уповноважені на підписання договору) іншої Сторони, у тому числі шляхом надання коштів, подарунків, безоплатного виконання для них робіт (послуг) та іншими, не зазначеними в цьому пункті способами, що ставить працівника в певну залежність, і спрямованого на забезпечення виконання цим працівником будь-яких дій на користь стимулюючої Сторони. Під діями працівника, що здійснюються на користь стимулюючої Сторони, розуміються: надання невиправданих переваг у порівнянні з іншими користувачами; надання будь-яких гарантій; прискорення існуючих процедур; інші дії, що виконуються працівником у рамках посадових обов'язків, але суперечать принципам прозорості та відкритості взаємин між Сторонами.

15.2. Сторони зобов'язуються забезпечити відсутність конфлікту інтересів (реального або потенційного) при укладенні та протягом дії цього Договору, і повідомляти один одному про наявність або потенційну можливість виникнення конфлікту інтересів негайно, як тільки Стороні стало про них відомо.

15.3. Орендар стверджує і гарантує, що ні Персонал Сторони, ні пов'язані особи Сторони не є державними службовцями або працівниками урядового апарату країни-агресора або будь якої державної служби і зобов'язуються повідомити негайно, як тільки виникне даний факт.

15.4. Сторони визнають, що їхні можливі неправомірні дії та порушення антикорупційних умов цього Договору можуть спричинити за собою несприятливі наслідки - від пониження рейтингу надійності контрагента до істотних обмежень по взаємодії з контрагентом, аж до розірвання цього Договору. У разі порушення Стороною (включаючи її Персонал) своїх зобов'язань, тверджень, гарантій, обов'язків, які вказані в даному розділі цього Договору, інша Сторона має право в односторонньому порядку розірвати цей Договір, попередньо письмово повідомивши про це, і вимагати відшкодування заподіяних їй іншою Стороною збитків, шкоди, штрафів та комісій.

16. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

16.1. Невід'ємною частиною цього Договору є його наступні додатки:

16.1.1. Додаток № 1: План – схема Орендованого майна.

Орендодавець_____Р.В. Кочубей Орендар_____ М.С. Бєлов

16.1.2. Додаток № 2: Акт приймання – передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря.

16.1.3. Додаток № 3: Примірна форма «Акт приймання – передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця».

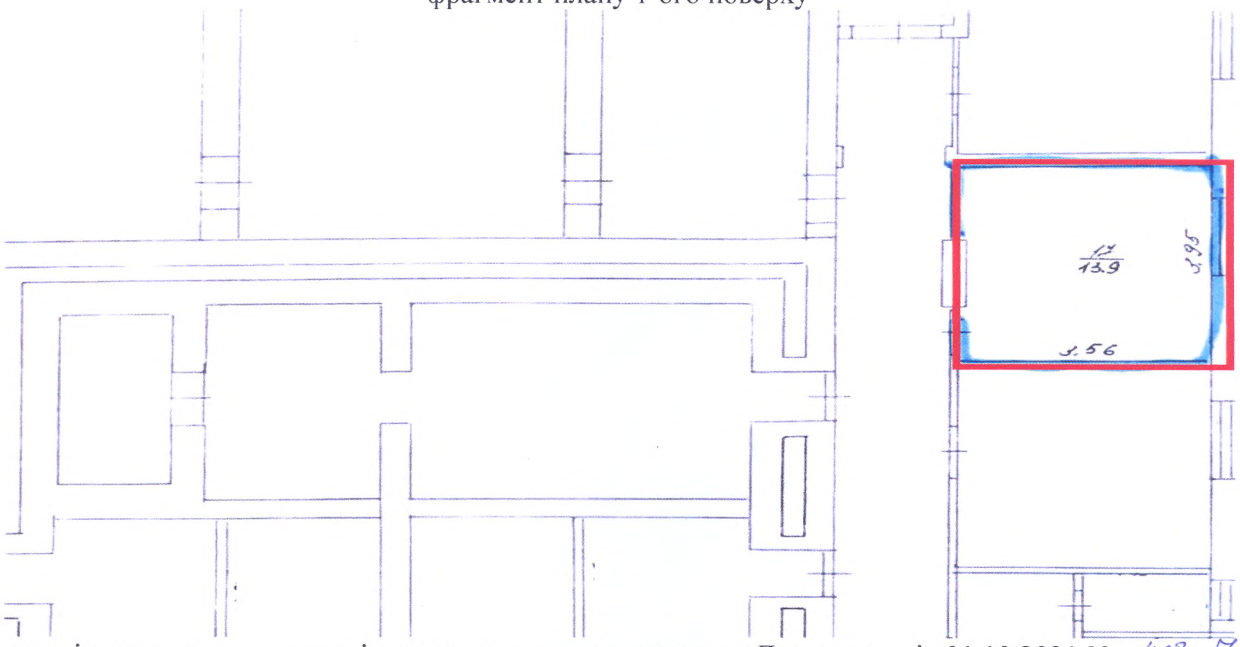
17. АДРЕСА, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець:	**Орендар:**
Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України» 04119, м. Київ, вул. Юрія Іллєнка, буд. 42 код ЄДРПОУ 23152907 IBAN UA083204780000026003924423030 в АБ «Укргазбанк», м. Київ ІПН № 231529026148	**Фізична особа-підприємець** **Бєлов Максим Сергійович** 73490, м. Херсон, селище міського типу Комишани, вул. Шмідта, буд. 6-А Паспорт серія МР № 245626, виданий 18.01.2008 Комсомольським ВМ ХМВ УМВС України в Херсонській області реєстраційний номер облікової картки платника податків 3354810813 тел. +380509552528, ks.exclusive@gmail.com
Член правління _____ **Р.В. Кочубей** м.п.	_____ **М.С. Бєлов** м.п.

Начальник управління правової роботи юридичного департаменту	Яковюк Л. Ю.	
Директор департаменту безпеки	Даценко В. Г.	
Директор антикорупційного департаменту	Проценко В. І.	
Начальник управління бухгалтерського обліку та звітності – заступник головного бухгалтера департаменту бухгалтерського обліку	Данюк Ж. М.	
Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець	Бондарчук В.М.	

Додаток № 1
до Договору оренди нерухомого майна
від 01.10.2021 № 413-7/4

План – схема Орендованого майна
фрагмент плану 1-ого поверху



*- приміщення, межа яких виділена, передаються в оренду за Договором від 01.10.2021 № 413-7/4

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	**ОРЕНДАР:**
Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України»	**Фізична особа-підприємець Бєлов Максим Сергійович**
Член правління	
_____ **Р.В. Кочубей**	_____ **М.С. Бєлов**
м.П.	м.П.

Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець	Бондарчук В.М.	

Додаток № 2
до Договору оренди нерухомого майна
від 01.10.2021 № 413-7/4

АКТ приймання – передачі
Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря

м. Київ 01 жовтня 2021 року

Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України» (далі – АТ «НСТУ», Орендодавець), в особі особі члена правління Кочубея Родіона Володимировича, який діє на підставі Довіреності від 04.06.2021 № 04.1-8/50, з однієї сторони, та

Фізична особа-підприємець Бєлов Максим Сергійович (далі – Орендар), який включений до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на підставі запису від 08.09.2021 № 2 0049 9777 0002 062453, з іншої сторони (далі разом – Сторони, а кожна окремо – Сторона), підписали цей Акт приймання – передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря (далі – Акт) до Договору оренди нерухомого майна від 01 жовтня 2021 року № 413-7/4 (далі – Договір) про наступне.

Відповідно до умов Договору, Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно, загальною площею 13,90 м^2, а саме: приміщення № 17 згідно з технічним паспортом (далі – Орендоване майно, Орендовані приміщення), на першому поверсі будинку радіо (літ. А), розташованої за адресою: м. Херсон, вул. Перекопська, буд. 10, з усіма внутрішніми системами та комунікаціями, що існують на час укладення цього Договору.

Орендоване майно:

- не оснащене окремим лічильником обліку з теплопостачання, водопостачання;
- не оснащене окремими лічильниками обліку з електропостачання;
- оснащене кондиціонером – інвентарний номер 10623679, дата випуску 01.01.2017, балансова вартість 28054,40 грн.

Технічний і санітарний стан прийнятого Орендарем Орендованого майна за цим Актом задовільний для його використання за цільовим призначенням відповідно до умов Договору оренди.

Підписанням цього Акта Сторони засвідчують, що нерухоме майно отримано в задовільному стані. Сторони засвідчують, що на момент підписання цього Акту не мають одна до одної претензій.

Цей Акт є невід'ємною частиною Договору оренди.

ПЕРЕДАВ ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	ПРИЙНЯВ ОРЕНДАР:
Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України»	**Фізична особа-підприємець Бєлов Максим Сергійович**
Член правління	
_____ **Р.В. Кочубей**	_____ **М.С. Бєлов**
м.п.	м.п.

Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець	Бондарчук В.М.	

Додаток №3
до Договору оренди нерухомого майна
від 01.10.2021 № 413-7/4

ПРИМІРНА ФОРМА

АКТ
приймання – передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця

м. Київ [ДД.ММ.РРРР]

Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України» (далі – Орендодавець), в особі [•][•], який діє на підставі [•], з однієї сторони, та

[•] (далі - Орендар), в особі [•], який діє на підставі [•], з іншої сторони (далі разом – Сторони**,** а кожна окремо – Сторона), підписали цей Акт приймання – передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця (далі – Акт**)** до Договору оренди нерухомого майна від [ДД.ММ.РРРР] № [•] (далі – Договір оренди**)** про наступне.

Відповідно до умов Договору оренди. Орендодавець прийняв, а Орендар передав із строкового платного користування предмет оренди – [•], загальною площею [•] кв.м, а саме: [•] кв.м, будівлі [•] кв.м, що розташована за адресою: [•], зі всіма внутрішніми системами та комунікаціями що існували на час укладення Договору оренди та були передані Орендодавцем Орендарю за Актом приймання – передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря від [ДД.ММ.РРРР], (далі – Орендоване майно).

Орендоване майно:

- (не) оснащене окремим лічильником з теплопостачання, водопостачання та водовідведення;
- (не) оснащене окремим лічильником обліку з електропостачання.

Підписанням цього Акту Сторони засвідчують, що нерухоме майно отримано в [•] стані.

Цей Акт є невід'ємною частиною Договору оренди.

ПРИЙНЯВ:
Орендодавець:
[•] *(повне найменування)*

[•] *(посада уповноваженої особи)*
Підпис
[•] *(прізвище, ініціали)*

ПЕРЕДАВ:
Орендар:
[•] *(повне найменування)*

[•] *(посада уповноваженої особи)*
Підпис
[•]*(прізвище, ініціали)*

Беловіцький Б.П.

Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець	Бондарчук В.М.	