укртелеком
краще починається сьогодні

ДОГОВІР
оренди нерухомого майна № 12-275/21

м. Луцьк "30" 06 2021 р.

Акціонерне товариство "Укртелеком", що надалі іменується Орендодавець, в особі **директора Волинської філії АТ "Укртелеком" Бондаренка Ярослава Миколайовича**, що діє на підставі довіреності **№ 5961 від 15.12.2020 р.**, з однієї сторони, та

фізична особа-підприємець Панасюк Сергій Федорович, що надалі іменується Орендар, який в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань зареєстрований 08.10.2019 р. під номером 21810000000004220, з іншої сторони (далі – сторони), надалі разом іменуються Сторони, уклали цей Договір оренди нерухомого майна (надалі – Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар бере в строкове платне користування наступне майно (надалі – Орендоване майно):

1.1.1. нерухоме майно, розташоване за адресою: **Волинська область, м.Луцьк, вул. Лесі Українки, 52,** на **другому** поверсі **4-поверхового** будинку, загальною площею **142,60 м²** (приміщення **№163** згідно з планом за поверхами), для розміщення офісу. Межі нерухомого майна, що передається в оренду, зазначено на план-схемі у Додатку №1 до Договору;

1.2. Вартість орендованого майна з урахуванням індексації становить 809640,73 (вісімсот дев'ять тисяч шістсот сорок гривень сімдесят три копійки) грн.

1.3. Коефіцієнт використання загальних площ, що застосовується при визначенні розміру орендної плати, становить 10,00 %.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Передача Орендареві 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, 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. плати за користування нерухомим майном, визначеної за орендною ставкою у розмірі **35,37 (тридцять п'ять гривень тридцять сім копійок) грн.** без ПДВ за 1 м² орендованої площі, що становить **5548,14 (п'ять тисяч п'ятсот сорок вісім гривень чотирнадцять копійок) грн.** без ПДВ за 156,86 м² (з врахуванням коефіцієнта загальних площ) всієї орендованої площі за місяць та, відповідно, **6657,77 (шість тисяч шістсот п'ятдесят сім гривень сімдесят сім**

копійок) грн. з ПДВ за 156,86 м^2 (з врахуванням коефіцієнта загальних площ) всієї орендованої площі за місяць;

3.1.4. плати за надання Орендодавцем послуг з утримання Орендованого майна, порядок розрахунку та розмір яких зазначено у Додатку №2 до Договору. При визначенні такої плати підлягає застосуванню коефіцієнт використання загальних площ (якщо такий визначений Договором).

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 60 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. Про зміни у платі з утримання Орендованого майна Орендодавець інформує Орендаря шляхом надсилання чергового рахунку, акту, у якому відображені такі зміни.

3.5. Відшкодування Орендарем вартості використаної електроенергії здійснюється згідно з показниками окремо встановленого лічильника у відповідності до державних тарифів, що затверджені відповідними постановами НКРЕКП (якщо окремий лічильник не встановлено то згідно до суми середнього електроспоживання, що визначається Орендодавцем). Таке відшкодування не здійснюється у разі, якщо Орендарем за попереднім узгодженням з Орендодавцем укладено окремий договір з постачальником 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. Орендна плата сплачується Орендарем щомісяця шляхом її перерахування у безготівковому порядку на банківський рахунок Орендодавця у наступному порядку:

3.7.1. Орендна плата (за виключенням плати за надання послуг з утримання Орендованого майна) сплачується не пізніше 20 числа розрахункового (поточного) місяця.

3.7.2. Плата за надання послуг з утримання Орендованого майна сплачується до 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

3.8. Орендна плата сплачується на підставі рахунку-акту, що надсилається Орендодавцем Орендарю на його e-mail або за допомогою іншого узгодженого Сторонами електронного сервісу обміну документами. 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 переплати/недоплати Орендодавцем).

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

3.10. Будь-які грошові зобов'язання Орендаря перед Орендодавцем за цим Договором забезпечуються грошовою заставою у розмірі **8056,33 (вісім тисяч п'ятдесят шість гривень тридцять три копійки) грн.** з ПДВ. Сума вказаної застави має бути перерахована Орендарем на банківський рахунок Орендодавця (на підставі рахунку, виставленого Орендодавцем) 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.

3.11. Починаючи з 2022 року кожного 1 липня кожного року дії Договору, орендна плата (за виключенням плати за послуги з утримання Орендованого майна), автоматично індексується (збільшується) на 10 (десять відсотків) % 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 нерухоме та інше окреме індивідуально визначене 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 забезпечення Орендованого майна електроенергією у разі перевищення Орендарем встановленої дозволеної електричної потужності або у разі утримання 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.

5.1.8. Передавати Орендоване майно в іпотеку та вимагати від Орендаря укладення додаткової угоди (додаткового договору) про внесення до Договору відповідних змін, якщо це вимагатиметься умовами договору, за яким Орендоване майно передаватиметься в іпотеку.

5.2. **Орендар має право:**

5.2.1. Здійснювати за власний рахунок поточний ремонт та пристосування Орендованого майна до власних потреб згідно з п.1.1. Договору з обов'язковим повідомленням Орендодавця про початок таких робіт та терміни їх завершення.

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

5.2.3. За попереднім письмовим узгодженням з Орендодавцем вилучати всі поліпшення Орендованого майна, зроблені Орендарем за його рахунок, що можуть бути відокремлені від

Орендованого майна без його пошкодження.

5.2.4. Здійснювати капітальний ремонт, реконструкцію, дообладнання, модернізацію або реставрацію Орендованого майна, а також інші роботи, крім тих, які вказані в п. 5.2.1 Договору, виключно з письмової згоди Орендодавця з обов'язковим нотаріальним засвідченням у ній підпису уповноваженої особи Орендодавця. При цьому для отримання згоди на здійснення робіт, визначених в цьому пункті Договору, Орендар направляє звернення виключно за адресою місцезнаходження Орендодавця: 01601, бульвар Тараса Шевченка, 18, м. Київ. У зверненні обов'язково вказується виключний перелік, обсяг, вартість та строки проведення робіт, а також додається документ, що підтверджує наявність повноважень Орендаря та/або його представника на здійснення цих робіт.

5.3. **Орендар зобов'язаний**:

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

5.3.2. Протягом 10 робочих днів з дати отримання Орендованого майна за актом приймання-передачі з метою обліку спожитої електроенергії встановити за власний рахунок інтервальний (погодинний) засіб обліку електричної енергії з класом точності 1.0, функцією можливості дистанційного зчитування результатів вимірювань та часом зберігання результатів вимірювань не менше 6 місяців та автоматичний вимикач номіналом 16 А. При цьому лічильник повинен відповідати вимогам нормативних документів Технічного регламенту засобів вимірювальної техніки та бути внесеним до Реєстру затверджених типів засобів вимірювальної техніки, згідно з Порядком ведення Реєстру затверджених типів засобів вимірювальної техніки, затвердженим Наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 13.07.2016 №1161.

5.3.3. Нести відповідальність у повному обсязі за виконання будь-яких нормативних актів щодо правил пожежної безпеки, 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 та проведення робіт в ньому.

5.3.4. Призначити особу, відповідальну за справний стан і безпечну експлуатацію електрогосподарства.

5.3.5. Розробити і затвердити порядок проведення планово-попереджувальних ремонтів і профілактичного обслуговування власних електроустановок.

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

5.3.7. Не перевищувати дозволеної потужності електроустановок Орендаря, що встановлена Орендодавцем на рівні 3,5 кВт.

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

5.3.9. Забезпечити наявність засобів пожежогасіння у Орендованому майні.

5.3.10. 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.

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

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

5.3.13. 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.

5.3.14. 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.

5.3.15. Якщо відповідні роботи в 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 проводитимуться Орендодавцем у Орендованому майні, мають 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.

5.3.16. Передавати в суборенду Орендоване майно лише після отримання письмової згоди на таку передачу від Орендодавця.

5.3.17. Витрати Орендаря на поточний ремонт і пристосування Орендованого майна до власних потреб згідно з п.1.1 Договору не підлягають відшкодуванню Орендодавцем.

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 дільниці 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.

5.3.22. У разі передачі Орендованого майна в іпотеку та отримання відповідної вимоги від Орендодавця у 10-денний строк з моменту отримання вказаної вимоги укласти з останнім додаткову угоду (додатковий договір) щодо внесення до Договору тих змін, які вимагатимуться договором, за яким Орендоване майно передане в іпотеку.

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 порушення Орендарем обов'язків визначених Договором, що стосуються передачі Орендованого майна в суборенду, забезпечення представникам Орендодавця доступу до Орендованого майна або встановлення електричного лічильника та автоматичного вимикача, Орендар на письмову вимогу Орендодавця зобов'язаний за кожен виявлений випадок порушення сплатити останньому штраф у розмірі 50% від розміру плати за користування орендованим майном у тому місяці, у якому станеться відповідне порушення.

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.

7. ПОЛІПШЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

7.1. Орендар має право здійснювати поліпшення Орендованого майна виключно на підставі письмової згоди Орендодавця, отриманої в порядку та на умовах, передбачених в п. 5.2.4 Договору. Під поліпшенням Орендованого майна Сторони розуміють проведення будь-яких робіт, пов'язаних з його капітальним ремонтом, реконструкцією, дообладнанням, модернізацією або реставрацією Орендованого майна (за виключенням поточного ремонту та пристосування Орендованого майна до власних потреб згідно з п.1.1 Договору), що призводять до збільшення майбутніх економічних вигод, які первісно очікуються від використання Орендованого майна, та до збільшення вартості Орендованого майна на момент припинення строку дії Договору.

7.2. За жодних умов Орендар не надає дозвіл на такі поліпшення Орендованого майна, внаслідок яких створюються нові будівлі або споруди, переносяться або добудовуються зовнішні стіни орендованої будівлі, а також змінюється кількість поверхів орендованої будівлі.

7.3. Всі поліпшення, які можуть бути відокремлені без пошкодження Орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця, визнаються власністю Орендаря.

7.4. Всі невіддільні поліпшення здійснені Орендарем з дозволу Орендодавця є власністю Орендодавця. При цьому, у Орендаря за жодних умов не виникає право власності (у тому числі спільної з Орендодавцем) на Орендоване майно внаслідок його поліпшення.

7.5. Невіддільні поліпшення не підлягають компенсації/відшкодуванню Орендодавцем і вартість таких поліпшень не підлягає зарахуванню у вартість орендної плати.

Невіддільні поліпшення не підлягають компенсації/ відшкодуванню Орендодавцем і вартість таких поліпшень не підлягає зарахуванню у вартість орендної плати. Погодивши цю умову Договору Орендар відмовляється від права на відшкодування вартості необхідних витрат на поліпшення або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування Орендованим майном, оскільки такі поліпшення, у разі їх здійснення, проводяться з метою використання Орендованого майна Орендарем та відносяться до витрат його господарської діяльності. Сторони користуються своїм правом відступати в Договорі від положень актів цивільного законодавства, зокрема ч. 3 ст. 778 Цивільного кодексу України, і врегульовують відносини щодо відшкодування поліпшень на власний розсуд.

8. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1. 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.

9. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

9.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх обов'язків у разі виникнення обставин непереборної сили, які неможливо передбачити або можна передбачити, але не можна уникнути (війна, стихійне лихо), та при настанні обставин юридичного форс-мажору (рішення органів державної влади). Ці обставини повинні мати об'єктивний та абсолютний характер, а їх дія повинна бути підтверджена Торгово-промисловою палатою України, за винятком випадків, коли ці обставини загальновідомі або відповідно до цього прийнято нормативно-правові акти органів державної влади в межах їх компетенції. Сторона, для якої стало неможливим виконання обов'язків за цим Договором через дію обставин форс-мажору, повинна протягом трьох днів повідомити іншу Сторону про початок, а потім про закінчення дії цих обставин.

10. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

10.1. 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.

11. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Цей Договір набирає чинності з 01 липня 2021 р. і діє до 31 травня 2024 року включно та до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

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

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Договір може бути достроково розірваний у таких випадках:

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

11.6.2. 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.

11.6.3. 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.

11.6.4. 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;
- навмисного або з необережності Орендаря погіршення технічного і санітарного стану Орендованого майна;
- порушення строків сплати Орендної плати та інших платежів за Договором більше ніж на 1 місяць або сплати їх не в повному обсязі;
- неналежного виконання Орендарем ремонтних робіт щодо Орендованого майна, що призвело до погіршення стану Орендованого майна;
- порушення строку сплати Орендарем грошової застави;
- не укладення з причин, що залежать від Орендаря у 10-денний строк з моменту отримання відповідної письмової вимоги від Орендодавця додаткової угоди (додаткового договору) про внесення до Договору змін, що вимагатимуться договором, за яким Орендоване майно передане в іпотеку;
- 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.

11.7. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

12. ОСОБЛИВІ УМОВИ

12.1. Передбачені цим Договором права і обов'язки АТ «Укртелеком», у тому числі проведення розрахунків, виконуються Волинською філією АТ «Укртелеком».

12.2. 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.

12.3. 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.

13. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

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

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

13.3. 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).

13.4. Після підписання цього Договору всі попередні домовленості, що суперечать його положенням, втрачають чинність.

13.5. Сторони зобов'язуються письмово повідомляти одна одну про всі зміни реквізитів, даних, зазначених у розділі 14 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 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.

13.6. 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 повідомити одна одну.

13.7. До цього Договору додаються:

13.7.1. Додаток №1: План-схема Орендованого майна.

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

14. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
АТ "Укртелеком"
Код ЄДРПОУ 21560766
Юридична адреса:
01601, м.Київ, б-р Тараса Шевченка, 18
Телефон гарячої лінії: (091) 114-35-00
(для звернень з питань оренди і виконання умов Договору)
Волинська філія АТ "Укртелеком"
Код ЄДРПОУ/ДРФО 23251963, код філії 070
Адреса: 43005, м.Луцьк, пр-т Василя Мойсея, 2
Пілат Юлія Олександрівна
Телефон: (0332)72-04-45, факс: ---
e-mail: yupilat@ukrtelecom.ua
Банк: ПАТ "ПУМБ", м.Київ
IBAN UA643348510000000002600933499
Свідоцтво № 200016523 про реєстрацію платника податку на додану вартість
Індивідуальний податковий номер юридичної (фізичної) особи 215607626656
АТ "Укртелеком" має статус платника податку на загальних умовах.

ОРЕНДАР:
ФОП Панасюк Сергій Федорович
РНОКПП 3601611554
Адреса (юридична): 45703, Волинська обл., Горохівський р-н, с.Скобелка, вул.Луцька, буд. 10
Адреса (поштова): 43016, Волинська обл., м.Луцьк, вул.Сенаторки Левчанівської, 7/7
Прізвище відповідальної особи
Панасюк Сергій Федорович,
тел. (097) 974-61-75, Тарас: (093) 747-17-31
e-mail: swimua@gmail.com
Банк АТ КБ "ПРИВАТБАНК"
IBAN UA043034400000026008055537870
Індивідуальний податковий номер юридичної (фізичної) особи ---
Витяг № --- про реєстрацію платника податку на додану вартість
Орендар має такий статус платника податку на прибуток: на єдиному податку.

Директор
Волинської філії
АТ "Укртелеком"

Акціонерне товариство «Укртелеком» * 21560766 * Волинська філія Ідентифікаційний код 23251963 * Ідентифікаційний код

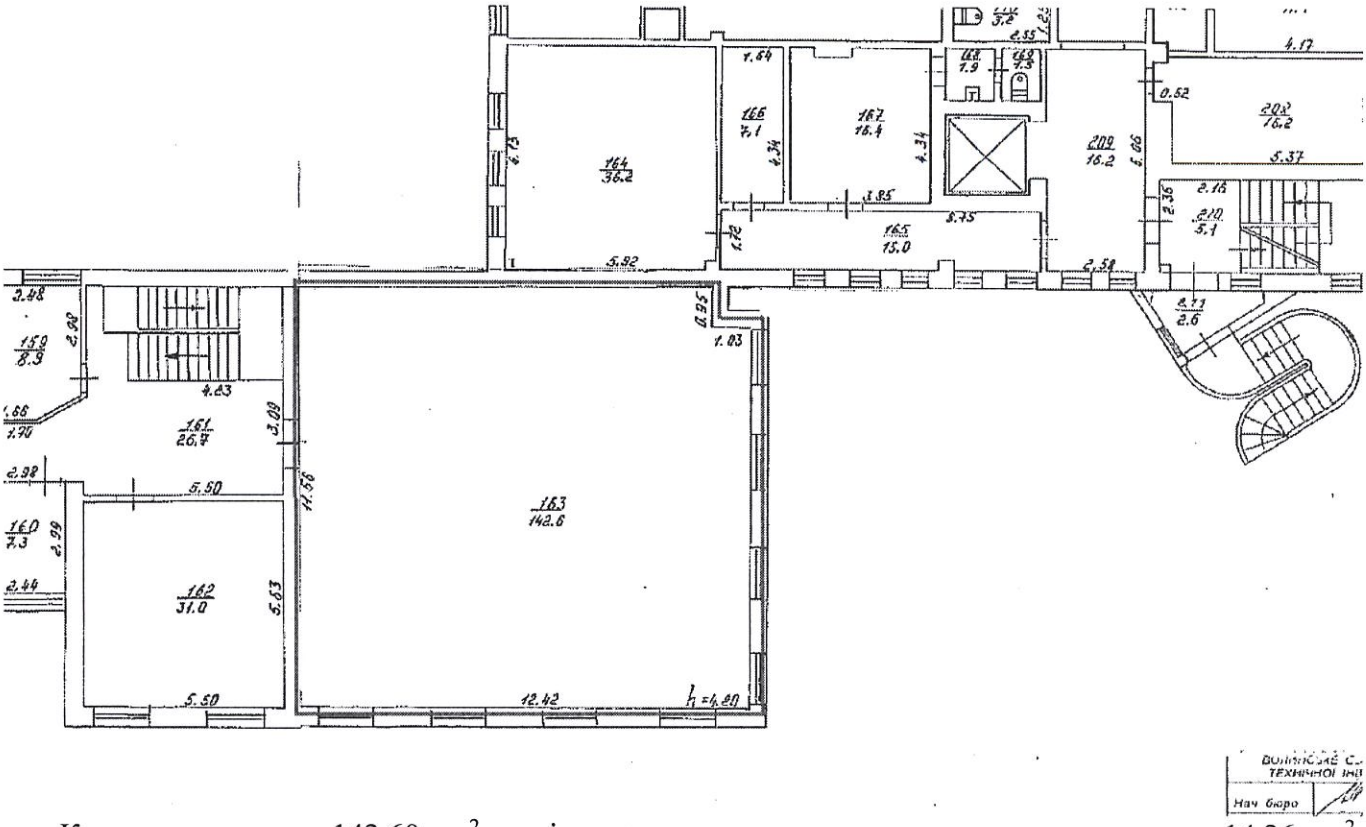
Бондаренко Я. М. /_____/

Фізична особа-підприємець

Панасюк С.Ф. /_____/

Додаток 1
до Договору оренди
нерухомого майна
№ 12-275/21
"30" 06 2021 р.

План-схема Орендованого майна



Корисна площа: 142,60 м^2, крім того, площа загального користування: 14,26 м^2. Разом: 156,86 м^2.

Орендодавець: АТ "Укртелеком"

Директор
Волинської філії
АТ "Укртелеком"

Бондаренко Я. М. /_____/

Орендар: ФОП Панасюк С.Ф.

Фізична особа-підприємець

Панасюк С.Ф. /_____/

Додаток №2
до Договору оренди нерухомого майна
№ 12-275/21 від 30.06. 202/ року

Розрахунок вартості послуг з утримання Орендованого майна

Адреса Орендованого майна:
Волинська область, м. Луцьк, вул.Лесі Українки, 52
Загальна площа будівлі, у якій знаходиться Орендоване майно: **5023,70 м².**
Загальна площа Орендованого майна: **156,86 м².**

№ з/п	Найменування послуг та витрат	Щодо будівлі в цілому		За місяць за 1 м² (без ПДВ), грн. (з урахуванням коеф. використання загальних площ 10,00 %)
		Затрати за 2020 рік (без ПДВ), грн.	Середні за місяць (без ПДВ),грн.	
1	Електропостачання	--	--	Відповідно до показників лічильника
2	Теплопостачання та комунальні послуги **[на підставі показників лічильника по будівлі в цілому та опалювальної площі по будівлі в цілому (3379,00 м²) та Орендаря (156,86 м²); враховується лише опалювальний період року]**	--	--	Згідно розрахунку
3	Водопостачання та каналізація (кількість персоналу Орендаря : 1 чол.; планується облаштування окремого санвузла та встановлення лічильника на воду).	--	--	Згідно показників лічильника
4	Охорона та обслуговування пожежної сигналізації	--	--	--
5	Охорона (фізична)			
6	Прибирання загальних місць	3600,00	300,00	0,06
7	Прибирання території	600,00	50,00	0,01
8	Вивіз сміття			
9	Дератизація, дезінсекція			
10	Відшкодування витрат на страхування	--	--	--
			Разом без ПДВ:	0,07
			Крім того, ПДВ:	0,01
			Разом з ПДВ:	0,08

Орендодавець: АТ "Укртелеком"

Директор
Волинської філії
АТ "Укртелеком"

Бондаренко Я. М. /_____/

Акціонерне товариство «Укртелеком» Волинська філія Ідентифікаційний код 21560766 Ідентифікаційний код 23251963

Орендар: ФОП Панасюк С.Ф.

Фізична особа-підприємець

Панасюк С.Ф. /_____/

А К Т
приймання-передачі майна

Місто Луцьк

01 липня 2021 року

Орендодавець передав, а Орендар прийняв у користування відповідно до умов договору оренди нерухомого майна № 12-275/21 від 30.06. 2021 р. наступне нерухоме майно (надалі – Орендоване майно):

1. Нерухоме майно, розташоване за адресою: Волинська область, м.Луцьк на другому поверсі 4-поверхового будинку №52 по вул. Лесі Українки, загальною площею 156,86 м^2, в тому числі коефіцієнт загальних площ – 10,00 % (приміщення **№163** згідно з планом за поверхами).

Опалювальна площа орендованого приміщення – 156,86 м^2.

Технічний та санітарний стан Орендованого майна: задовільний.
Первинні засоби пожежогасіння: не видавалися.

Орендодавець: АТ "Укртелеком"

Директор
Волинської філії
АТ "Укртелеком"

Бондаренко Я. М. /_____/

Акціонерне товариство «Укртелеком» Волинська філія Ідентифікаційний код 23251963 Ідентифікаційний код 21560766

Орендар: ФОП Панасюк С.Ф.

Фізична особа-підприємець

Панасюк С.Ф. /_____/