укртелеком
краще починається сьогодні

ДОГОВІР
оренди нерухомого майна № 51E100-1114/21

місто Одеса «25» серпня 2021 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРТЕЛЕКОМ», що надалі іменується Орендодавець, в особі директора Одеської філії АТ «Укртелеком» Ярмоленка Сергія Миколайовича, який діє на підставі довіреності № 6654 від 05.05.2021 року, з однієї сторони, та

ФІЗИЧНА ОСОБА БОШКОВ ДМИТРО АНТОНОВИЧ, що надалі іменується Орендар, який діє на підставі паспорту серії КЕ 712406 виданого Болградським РВ УМВС України в Одеській області 19.06.1997 року та ІПН 2803507357, з іншої 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: м. Одеса, вул Люстдорфська дорога, окремо стоячий 2-поверховий будинок №55Б корпус И, загальною площею 43,4 м^2 для розміщення офісу. Межі нерухомого майна, що передається в оренду, зазначено на план-схемі у Додатку №1 до Договору;

1.1.2. парко-місця, що знаходяться на подвір'ї будівлі, у якій знаходиться нерухоме майно, у кількості одне місце для розміщення транспортних засобів Орендаря або його гостей чи клієнтів. Розташування зазначених місць позначено на план-схемі у Додатку №1 до Договору;

1.2. Вартість Орендованого майна з урахуванням індексації становить 216600,0 грн.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

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

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

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

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

2.5. У випадку непередачі Орендарем Орендодавцю Орендованого майна в день закінчення строку дії цього Договору або дострокового припинення дії цього Договору, або відмови Орендаря підписати Акт приймання-передачі про повернення Орендованого майна з оренди – 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 **39,79** гривень за 1 м^2 за місяць (без урахування ПДВ та коефіцієнта загальних площ), що з урахуванням ПДВ та коефіцієнта загальних площ становить **2072,26** гривень за **43,4** м^2 за місяць.

Зважаючи на те, що Орендар після отримання нерухомого майна у користування здійснюватиме його ремонт та пристосування до власних потреб, Сторони узгодили, що плата

Зареєстровано канцелярією Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51E100-1114/21 25 08 2021 р.

за користування нерухомим майном за перші шість місяців оренди нерухомого майна (з дати підписання Акта приймання-передачі) визначатиметься за орендною ставкою у розмірі **19,90** гривень за 1,0 м^2 за місяць (без урахування ПДВ та коефіцієнта використання загальних площ), що з урахуванням ПДВ становитиме **1036,39** гривень за **43,4** м^2 за місяць

3.1.2. плати за користування парко-місцями у розмірі 625,0 гривень без ПДВ, крім того ПДВ 125,0 гривень, разом з ПДВ **750,0** гривень за кожне парко-місце за місяць;

3.1.3. плати за надання Орендодавцем послуг з утримання Орендованого майна, порядок розрахунку та розмір якої 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 (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 місяць 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 **3 415,15** гривень. 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.

правового забезпечення
Одеської філії АТ
"Укртелеком" за № 51Е100-1114/2Р
25 08 2021 р.

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

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

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

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. **Орендодавець має право**:

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

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

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

5.1.4. Призупинити 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

Зареєстровано в журналі протоколів розбіжностей "Укртелеком" за № 51 Е100-1114/21
25 08 21 р.

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 ___ 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 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.

Зареєстровано в відділі правового забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 516100-1114/21 "25" 08 2021 р.

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

5.3.16. 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. Укласти окремі договори на охорону та пожежну сигналізацію, прибирання загальних місць, вивіз сміття з підприємствами постачальниками таких послуг.

5.3.22. 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.

5.3.23. 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.

Експлуатаційна дирекція прав зв'язку забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51ЕПОО-1114/21 25 08 2021 р.

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.
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

правового забезпечення
Одеської філії АТ
"Укртелеком" за №
25 08 2021 р.

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 після його підписання Сторонами і діє до **30 червня 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.

Зареєстровано в відділі правового забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51Е100-1114/24 "25" 08 2021 р.

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;
- 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.
- 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.

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 Одеською 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

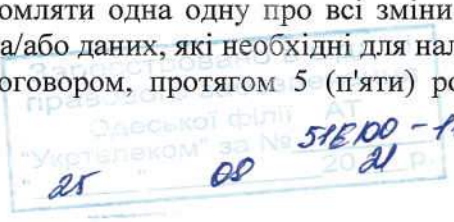
13.1. Договір складений у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу і зберігаються по одному в кожної зі Сторін за Договором.

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.

13.7.3. Додаток №3:Перелік додаткових прав та обов'язків Орендаря і Орендодавця щодо забезпечення Правил пожежної безпеки.

14. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
Акціонерне товариство «Укртелеком»
Місцезнаходження: 01601, місто Київ,
бульвар Тараса Шевченка, 18.
ЄДРПОУ 21560766
Одеська філія АТ «Укртелеком»
Адреса для листування:
65023, м. Одеса, вул. Коблевська, 39.
ЄДРПОУ 01186691
Телефон гарячої лінії 091-114-35-00
(для звернень з питань оренди і виконання умов договору)
Реквізити для оплати:
П/Р IBAN: UA453003460000026009012256401
АТ «АЛЬФА-БАНК», м. Київ
Платник ПДВ
ІПН 215607626656.

ОРЕНДАР: Фізична особа
Бошков Дмитро Антонович
Адреса: 68720, Одеська обл.,
Болградський р-н, с.Кубей,
вул.Гоголя,25
Телефон **067-723-64-72**
Паспорт серії КЕ 712406 виданий
Болградським РВ УМВС України в
Одеській обл. 19.06.1997
ІПН 2803507357
boshkob.da@gmail.com

ОРЕНДОДАВЕЦЬ
Директор
ОФ АТ «Укртелеком»

/ С. М. Ярмоленко
м.п.

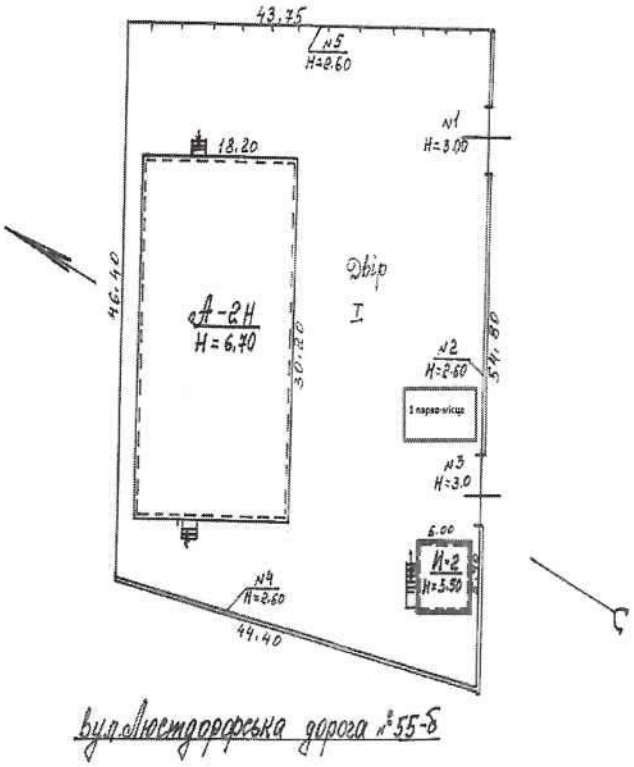
ОРЕНДАР
Фізична особа

/ Д.А.Бошков

Зареєстровано в відділі правового забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51Е100-1114/21 "25" 08 2021 р.

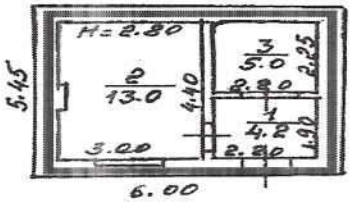
Додаток №1
до договору оренди нерухомого майна
№ 51Е100-1114/21 від 25.08. 2021 року

План-схема Орендованого майна

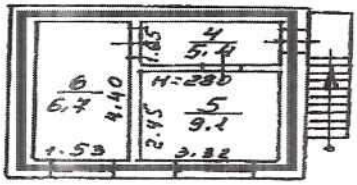


вул. Люстдорфська дорога №55-б

I поверх „И"



II поверх „И"



Орендодавець: АТ «Укртелеком»
Директор
ОФ АТ «Укртелеком»
Одеська філія
Ідентифікаційний код 01186691
_____ / **С. М. Ярмоленко**
М.П.

Начальник ВУН
_____ / **О.А.Селєцька**

Орендар:
Фізична особа
_____ / **Д.А.Бошков**

Зареєстровано в відділі правового забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51Е100-1114/21 від 25 08 2021 р.

Додаток №2
до договору оренди нерухомого майна
№ 51Е100-1114/21 від 25.08.2021 року

Розрахунок вартості послуг з утримання Орендованого майна

Адреса Орендованого майна: **м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога,55Б**
Загальна площа будівлі, у якій знаходиться Орендоване майно: **43,4 м².**
Загальна площа Орендованого майна: **43,4 м².**

№ з/п	Найменування послуг та витрат	Щодо будівлі в цілому		За місяць за 1 м²
		Затрати за 2020 рік	Середні за місяць	
1	Електропостачання	Орендар сплачує компенсацію за використану електроенергію відповідно до даних розрахункових засобів обліку та поточного тарифу на електричну енергію		
2	Витрати на експлуатацію й обслуговування електромереж та електрообладнання	відсутні		
3	Теплопостачання та комунальні послуги	відсутні		
4	Водопостачання/Каналізація	відсутні		
5	Утримання ліфтів	відсутні		
6	Охорона та обслуговування пожежної сигналізації	Окремий договір з підприємством постачальником		
7	Охорона	Окремий договір з підприємством постачальником		
8	Прибирання загальних місць	Окремий договір з підприємством постачальником		
9	Прибирання території	Окремий договір з підприємством постачальником		
10	Вивіз сміття	Окремий договір з підприємством постачальником		
11	Дератизація, дезінсекція	відсутні		
12	Експлуатаційні витрати за кондиціювання	відсутні		
13	Відшкодування витрат на страхування	відсутні		
14	Зливові води	Орендар відшкодовує витрати за зливові води пропорційно займаної площі, яка становить 4,34% від загальної площі приміщень, на підставі наданих рахунків		
			Разом без ПДВ:	згідно виставленого рахунку
			Крім того, ПДВ:	згідно виставленого рахунку
			Разом з ПДВ:	згідно виставленого рахунку

Орендодавець: АТ «Укртелеком»
Директор
ОФ АТ «Укртелеком»
Одеська філія
Ідентифікаційний код 01186691
_____ /**С.М. Ярмоленко**
м.п.

Начальник ВУН
_____ /**О.А.Селєцька**

Орендар:
Фізична особа
_____ /**Д.А.Бошков**

Зареєстровано в відділі правового забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51Е100-1114/21 25 08 21 р.

Рахунок-Акт
Про надані послуги
(Зразкова форма)

Публічне акціонерне товариство «Укртелеком»*
Код за ЄДРПОУ _____
Індивідуальний податковий номер_____
Номер свідоцтва платника ПДВ _____

Адреса: _____
Тел./факс: _____
Банківські реквізити: п/р _____ МФО _____
_____

Рахунок - Акт № _____ від 31.01.2020
(заповнюється відповідно до умов договору)

Кому: **[Назва підприємства або П.І.Б. фізичної особи]**
Підстава: *Договір від* **[Дата]** *№* **[Номер]**

Сплатити до 20.02.2020

Залишок (борг) на 01.01.2020:	грн.
в т.ч. пеня	грн.
штраф	грн.
Сплачено в січні 2020:	грн.
в т.ч. погашено пеню	грн.
штраф	грн.
Аванс (без ПДВ):	грн.

Нараховано за січень 2020:

№ з/п	Номенклатура	Період	Од. виміру	Кількість	Ціна	Сума, грн.
1	2	3	4	5	6	7
1.1	Оренда комерційного приміщення (за адресою: **[Адреса]**)	з 01.01.2020 по 31.01.2020	кв. метр			
1.2	Оренда місця під розміщення нетехнологічного обладнання (банкомат/торговельний автомат/платіжний термінал)	з 01.01.2020 по 31.01.2020	шт.			
1.3	Оренда парко-місця	з 01.01.2020 по 31.01.2020	шт.			
1.4	Послуги з утримання приміщення, у т.ч. електропостачання (за окремим лічильником) (**[кількість]** кВт/год х **[тариф]** = **[сума]** грн.	з 01.01.2020 по 31.01.2020	послуга	1		
	Всього без ПДВ, грн.					
	ПДВ 20%, грн.					
	Загальна сума з ПДВ, грн.					
2	Коригування до актів за попередні періоди:					

	акт про коригування від №	
	Коригування ПДВ	
3.1	Пеня:	
3.2	Штраф:	

До сплати за січень 2020,		грн.
в т.ч. ПДВ 20%:		грн.
Аванс,		грн.
в т.ч. ПДВ 20%		грн.
Всього до сплати з ПДВ		грн.

Цей рахунок є одночасно актом передавання-приймання виконаних робіт (наданих послуг) за розрахунковий період:
за січень 2020 р. надано послуг на суму **[Сума]** *грн. (без ПДВ), ПДВ -* **[Сума]** *грн. Всього з ПДВ -* **[Сума]** *грн.*

Особа відповідальна за складання рахунку : ___ ,

тел. _____

* Реквізити заповнюються згідно з реквізитами філії, яка уклала договір.

Орендодавець: АТ «Укртелеком»
Директор
ОФ АТ «Укртелеком»
Одеська філія
Ідентифікаційний код 01186691
м.п.
_____/С. М. Ярмоленко

Начальник ВУН
_____/ О.А.Селєцька

Орендар:
Фізична особа
_____/ Д.А.Бошков

А К Т
приймання-передачі майна

Місто Одеса 01 вересня 2021 року

Орендодавець передав, а Орендар прийняв у користування відповідно до умов договору оренди нерухомого майна № 51Е100-1114/21 від 25.08.21р наступне нерухоме майно (надалі – Орендоване майно):

1. Нерухоме майно, розташоване за адресою: м. Одеса, вул Люстдорфська дорога, окремо стоячий 2-поверховий будинок №55Б корпус И, загальною площею 43,4 м2 .
   А саме:

1 поверх (літ. «И»)-22,2 м^2
- Приміщення №1 -4,2 м^2
- Приміщення №2 -13,0 м^2
  Приміщення №3 -5,0 м^2

2 поверх (літ. «И»)-21,2 м^2
- Приміщення №4 -5,4 м^2
- Приміщення №5 -9,1 м^2
  Приміщення №6 -6,7 м^2

2. Парко-місця, на подвір'ї будівлі за адресою: м. Одеса, вул Люстдорфська дорога,55Б у кількості одне місце.

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

Орендодавець: АТ «Укртелеком»
Директор
ОФ АТ «Укртелеком»
Акціонерне товариство «Укртелеком» Одеська філія ідентифікаційний код 01186591 м.п.
/С. М. Ярмоленко

Начальник ВУН
/ О.А.Селєцька

Орендар:
Фізична особа
/ Д.А.Бошков

Зареєстровано в відділі прасового забезпечення Одеської філії АТ "Укртелеком" за № 51Е100-1114/21 25 08 21 р.

Додаток № 3
до Договору №51Е100 - 1114/21
від «25**»** серпня **2021 року**

П Е Р Е Л І К

додаткових прав та обов'язків Орендаря і Орендодавця щодо забезпечення Правил пожежної безпеки

1. Для Орендаря:

1.1. Протягом 10 робочих днів з дня укладення договору оренди, зареєструвати в територіальному органу Державної служби України з надзвичайних ситуацій (ДСНС), Декларацію з відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з питань пожежної безпеки (Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2013р. №440 зі змінами згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 14.02.2018р. №80, ст. 57 Кодексу цивільного захисту .

1.2. До початку капітального ремонту надати на узгодження проектну документацію, яка затверджена у встановленому порядку в Правилах пожежної безпеки в Україні (ППБУ), в розділі II, п.п. 21,22)

1.3. Всі приміщення обладнати системою пожежної сигналізації та сповіщення про пожежу та управління евакуацією людей.

1.4. Вивести сигнал від приймально-контрольних приладів СПЗ на пульт пожежного спостерігання (ППБУ Розділ V, п. 1, 1.2.)

1.5. Всі приміщення укомплектувати первинними засобами пожежогасіння згідно норм (ППБУ Розділ V п. 3, 3.17), наказ Міністерства внутрішніх справ України № 25 від 15.01.2018р.).

1.6. Утримувати у справному стані відповідно до вимог ППБУ розділ V, п.2.2., пожежні крани внутрішнього пожежного водопроводу.

2. Орендодавець має право:

2.1. Здійснювати контроль за дотриманням Оредарем правил щодо забезпечення пожежної безпеки.

2.2. При порушенні Оредарем правил щодо забезпечення пожежної безпеки та у разі невиконання Орендарем зобов'язань визначених пунктами 1.1-1.6 даної Додаткової угоди, Орендодавець має право розірвати Договір оренди в односторонньому порядку, письмово попередивши про це Орендаря за 3 дні до дати розірвання договору. У цьому випадку Орендодавець не несе ніякої відповідальності за негативні наслідки, які настануть для Орендаря у зв'язку з розірванням Договору оренди.

Орендодавець: АТ «Укртелеком»
Директор
ОФ АТ «Укртелеком»
Одеська філія
Ідентифікаційний код 01788651
_____ / **С. М. Ярмоленко**
м.п.

Начальник ВУН
_____ / **О.А.Селєцька**

Орендар:
Фізична особа
_____ / **Д.А.Бошков**

Зареєстровано в відділі правового забезпечення АТ "Укртелеком" 25 08 51Е100 - 1114/21 2021 р.