

**ДОГОВІР**  
**оренди комерційної нерухомості № 23E000- 426/20**

м. Запоріжжя

“ 18 ” 07 2020

**Публічне акціонерне товариство «Укртелеком»**, що надалі іменується Наймодавець, в особі директора Запорізької філії ПАТ «Укртелеком» Пасічника Володимира Миколайовича, який діє на підставі Положення та Довіреності від 19.02.2020 №5365, з однієї сторони, та

**Гнатко Максим Юрійович**, що надалі іменується Наймач, що зареєстрований за адресою: Запорізька обл., м. Мелітополь, вул. Блюхера, буд. 7, паспорт серія СВ № 928687, виданий Мелітопольським МВ УМВС України в Запорізькій області 31 березня 2005 року, ідентифікаційний номер 3229413510, з іншої сторони, (далі - Сторони), уклали Договір про таке:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Наймодавець передає, а Наймач бере в строкове платне користування: комерційну нерухомість (далі – Майно) – однокімнатна квартира на першому поверсі дев'ятиповерховій будівлі за адресою: **Запорізька область, м. Мелітополь, вул. Героїв України, буд. 51 кв.2** (інв. № 1-1020200019, ЕТОС № 230000-206/1) загальною площею **39,60 кв. м**, далі по тексту договору – Майно), для тимчасового проживання Наймача та членів його родини.

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 256400,00 грн.

1.3. Цей договір не надає право на постійне проживання Наймача та членів його родини в найманому Майні.

1.4 Наймач не є працівником Наймодавця або особою, яка виконує роботи (послуги) для Наймодавця на умовах цивільно-правового договору. Майно не має статусу службового житлового приміщення. Укладення цього Договору не створює для Наймача та членів родини Наймача будь-яких інших прав на вказане Майно, крім права тимчасового розміщення протягом строку, визначеного в п. 1.1 цього Договору.

**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 Наймача щодо внесення грошової застави, Наймодавець здійснює передачу Орендованого майна лише після внесення Наймачем Наймодавцю усієї суми грошової застави.

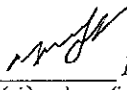
2.2. Ризик випадкового пошкодження або загибелі Орендованого майна несе Наймач з моменту отримання Орендованого майна у користування і до моменту його повернення Наймодавцю.

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

2.4. Наймач зобов'язаний за актом приймання-передачі повернути Наймодавцю 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 Наймачем Наймодавцю Орендованого майна в день закінчення строку дії цього Договору або дострокового припинення дії цього Договору, або відмови Наймача підписати Акт приймання-передачі про повернення Орендованого майна з оренди – Наймодавець має право звільнити Орендоване майно від майна (обладнання) Наймача, що знаходиться в ньому.

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

Від Орендаря  М.Ю. Гнатко  
(підпис) (ініціали, прізвище)

### 3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА УМОВИ РОЗРАХУНКУ

3.1. За користування Орендованим майном Наймач зобов'язаний сплачувати Наймодавцю орендну плату, що складається з плати:

3.1.1. за користування нерухомим майном, що становить 903,71 грн. (дев'ятсот три грн. 71 коп.) за 39,60 кв.м без ПДВ за місяць, з урахуванням ПДВ 1084,45 грн. (одна тисяча вісімдесят чотири грн. 45 коп.) за 39,60 кв.м за місяць.

3.1.2. Додатково до плати за користування Майном Наймач оплачує Наймодавцю інші витрати з утримання Майна, які постачальники комунальних послуг безпосередньо надають для оплати Наймодавцю.

Наймач самостійно забезпечує:

- підключення послуг з постачання гарячої та холодної води, газу, електроживлення;
- укладання договорів з постачальниками опалення, гарячої та холодної води та водовідведення, газу, електроживлення та сплачує вартість цих послуг на рахунок постачальників зазначених послуг та несе відповідальність за виконання умов укладених договорів;

укладання договорів з утримання Майна та прибудинкової території з юридичною особою, яка виконує функції управляючої компанії будинком, в якому знаходиться Майно, передане в користування за цим Договором, та сплачує вартість цих послуг на рахунок постачальника зазначених послуг та несе відповідальність за виконання умов укладених договорів.

Наймач сплачує вартість електроенергії, спожитої за місяць, згідно з показниками окремо встановленого лічильника у відповідності до тарифів, діючих у відповідному розрахунковому періоду.

Наймач самостійно організує та забезпечує умови для використання Майна з метою, зазначеною в п.1.1 цього Договору, вирішує питання з забезпечення Майна охорони, пожежної безпеки, забезпечення збереження Майна, дератизації та дезінсекції Майна, тощо шляхом укладання окремих договорів з постачальниками цих послуг, сплачує їм вартість наданих послуг та несе відповідальність за виконання умов укладених договорів.

3.2. Наймодавець 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 Наймачу письмового повідомлення не пізніше ніж за 60 календарних днів до дати запровадження нової орендної плати.

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

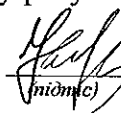
3.3. Наймодавець в односторонньому порядку без укладення будь-яких змін та доповнень до цього Договору змінює плату за послуги з утримання Орендованого майна у разі зміни або запровадження нових цін, тарифів на комунальні послуги, зокрема постачальниками цих послуг Орендодавцю. Новий розмір плати за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

3.4. Відшкодування Наймачем вартості використаної електроенергії та її розподілу здійснюється згідно з показниками окремо встановленого лічильника у відповідності до діючих тарифів, що затверджені нормативними актами та/або підприємствами-постачальниками цих послуг.

3.5. 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.

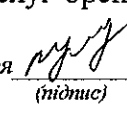
3.6. Щомісячно не пізніше 10 числа місяця наступного за розрахунковим Наймодавець надає Наймачу рахунок-акт, яким підтверджується обсяг та вартість послуг оренди та послуг з

Від Орендодавця



В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря



М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

утримання орендованого майна за розрахунковий місяць. Розрахунковим є місяць, в якому надавались послуги з оренди та утримання майна.

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

3.8. Орендна плата сплачується на підставі рахунку-акту, що надається/надсилається/передається Наймодавцем Наймачу, в тому числі який надсилається Наймодавцем за допомогою електронного сервісу обміну документами на електронну пошту. У разі не отримання Наймачем рахунку-акту від Наймодавця Наймач зобов'язаний здійснити оплату орендної плати не пізніше 20 числа місяця, у якому має бути здійснена така оплата. При цьому, розмір плати за надання послуг з утримання Орендованого майна визначається у розмірі, що дорівнює попередній оплаті за надання таких послуг (з подальшим корегуванням переоплати/недоплати Наймодавцем).

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

3.10. Будь-які грошові зобов'язання Наймача перед Наймодавцем за цим Договором забезпечуються грошовою заставою у розмірі 1084,45 гривень. Сума вказаної застави має бути перерахована Наймачем на банківський рахунок Наймодавця (на підставі рахунку, виставленого Наймодавцем) протягом 5 банківських днів з дати укладення Договору, але не пізніше ніж до моменту передачі Орендованого майна у користування. У випадку здійснення Наймодавцем задоволення своїх вимог до Наймача з суми застави, Наймодавець зобов'язаний письмово повідомити про це Наймача, а останній зобов'язується відновити визначений Договором розмір грошової застави, шляхом перерахування Наймодавцю відповідної суми протягом 7 календарних днів з дати отримання відповідного повідомлення від Наймодавця. При закінченні строку дії Договору сума застави за рішенням Наймодавця може бути зарахована в рахунок оплати платежів, належних з Наймача на дату повернення Орендованого майна з користування (як правило, на оплату послуг з утримання Орендованого майна). Після цього, сума застави, що залишиться не використаною Наймодавцем, має бути перерахована Наймача не пізніше 20 календарних днів від дати повернення Орендованого майна з користування за відповідним актом.

#### 4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

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

#### 5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Наймодавець має право:

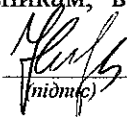
5.1.1. Вимагати своєчасної та в повному обсязі сплати орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором.

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 Наймачем строку оплати орендної плати більше ніж на 10 днів.

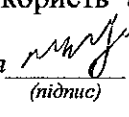
5.1.4. Обмежити Наймачу доступ до Орендованого майна у разі прострочення Наймачем строку оплати орендної плати більше ніж на 20 днів. Доступ Наймача до Орендованого майна відновлюється відразу після оплати Наймачем усїєї суми орендної плати, прострочення оплати якої стало причиною обмеження доступу до Орендованого майна. Обмеження доступу Наймача до Орендованого майна передбачає заборону працівникам, представникам, відвідувачам або іншим особам, що діють на користь або від імені

Від Орендодавця



В.І. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря



М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

Наймача, входити або іншим чином мати доступ до Орендованого майна. Про обмеження доступу Наймача до Орендованого майна Наймодавець письмово повідомляє Наймача не менше ніж за 2 дні до дати застосування такого обмеження.

5.1.5. Контролювати використання Орендованого майна Наймачем за цільовим призначенням.

5.1.6. Безперешкодного доступу до Орендованого майна для його огляду та проведення робіт на розсуд Наймодавця. Крім того, протягом останнього місяця строку дії Договору Наймодавець має право доступу до Орендованого майна для здійснення його показу майбутнім потенційним Наймачам.

5.2. **Наймач має право:**

5.2.1. Здійснювати поліпшення Орендованого майна у порядку та на умовах визначених Договором.

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

5.2.3. Вилучати всі поліпшення Орендованого майна, зроблені Наймачем за його рахунок, що можуть бути відокремлені від Орендованого майна без його пошкодження.

5.3. **Наймач зобов'язаний:**

5.3.1. Використовувати Орендоване майно відповідно до мети його використання, що зазначена у п.1.1 цього Договору.

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

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

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

5.3.2.2 встановити окремий електролічильник за власний кошт та призначити особу відповідальну за електрогосподарство, експлуатувати встановлене в орендованому майні обладнання в межах дозволеної Наймодавцем потужності виконуючи всі вимоги діючих нормативних документів. Не розпочинати функціонування в орендованому майні раніше виконання зазначеної умови.

5.3.2.3 самостійно отримати необхідні дозволи для використання орендованого майна для цілей оренди, в тому числі висновки на відповідність приміщень санітарно-епідеміологічним вимогам;

5.3.2.4 виконати усі вимоги, що пред'являються до приміщень щодо розміщення офісу, обладнання, інвентарю, переліку послуг, які встановлюються законодавством України;

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

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

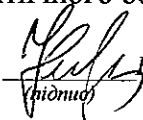
5.3.2.7 при необхідності розміщення зовнішньої реклами отримати дозвіл на зовнішню рекламу відповідно до Закону України "Про рекламу" у органів місцевого самоврядування у порядку, визначеному чинним законодавством України;

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

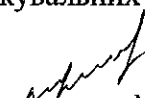
5.3.3. Призначити особу, відповідальну за справний стан і безпечну експлуатацію електрогосподарства.

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

Від Орендодавця

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

Від Орендаря

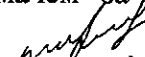
  
(підпис)  
М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

- 5.3.5. Забезпечити систематичне проведення технічного огляду власних електроустановок, як того вимагають керівні документи.
- 5.3.6. Дотримуватись схем підключення обладнання.
- 5.3.7. Інструктувати осіб, що знаходяться в приміщеннях Орендованого майна, з питань охорони праці та пожежної безпеки.
- 5.3.8. Забезпечити наявність засобів пожежогасіння у Орендованому майні.
- 5.3.9. Повідомляти Наймодавця про нещасний випадок та/або гостре професійне захворювання (отруєння), що сталося на території Орендованого майна або території Наймодавця, у той же день, коли такий нещасний випадок та/або гостре професійне захворювання (отруєння) стався / сталося.
- 5.3.10. Вчиняти інші дії, що є необхідними для дотримання вимог з охорони праці і пожежної безпеки.
- 5.3.11. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендну плату та інші платежі, передбачені цим Договором.
- 5.3.12. Забезпечувати представникам Наймодавця 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 Наймодавцем – представникам органів влади при виконанні ними службових обов'язків.
- 5.3.13. Здійснювати поточний ремонт Орендованого майна. На підставі письмового дозволу Наймодавця здійснювати капітальний ремонт, відновлення, зміну, переобладнання Орендованого майна, обладнання інвентаря. При цьому, якщо відповідні роботи у Орендованому майні потребують отримання відповідних дозволів або погоджень, Наймач повинен отримати такі дозволи та погодження. Будь-які роботи, що проводитимуться Наймодавцем 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.
- 5.3.14. Передавати в суборенду Орендоване майно лише після отримання письмової згоди на таку передачу від Наймодавця, в якій буде визначено механізм передачі майна в суборенду. Для цього письмово звернутись до Наймодавця щодо передачі Орендованого майна в суборенду з обґрунтуванням причин передачі майна в суборенду та зазначивши в листі наступну інформацію :
- 5.3.14.1. мету використання субнаймачем майна. Субнаймач несе відповідальність, аналогічну відповідальності Наймача в частині виконання умов цього Договору. Відповідальність за невиконання умов цього Договору з боку субнаймача перед Наймодавцем несе Наймач. У зв'язку з цим Наймач повинен довести субнаймачу умови цього Договору та встановити відповідальність за їх невиконання. При порушенні цієї умови, Наймач несе відповідальність перед Наймодавцем за усі негативні наслідки, які можуть виникнути у Наймодавця у зв'язку з порушенням умов Договору з боку субНаймача;
- 5.3.14.2. строк надання майна у суборенду. Строк не може перевищувати терміну дії Договору оренди. У разі дострокового припинення Договору оренди Майна одночасно з ним припиняється договір суборенди
- 5.3.14.3 розмір плати за суборенду цього майна. Плата, яку отримує Наймач, не повинна перевищувати орендної плати Наймача за майно, що передається в суборенду. Наймодавець має право вимагати укладання трьохсторонньої угоди між Наймачем, Наймодавцем та субнаймачем, в якій визначити механізм перерахування орендної плати та інших платежів за договором субнаймачем безпосередньо на рахунок Наймодавця. У випадку порушення субнаймачем термінів внесення орендної плати та інших платежів більш ніж на 1 місяць, договір може бути розірвано з Наймачем за ініціативою

Від Орендодавця

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

Від Орендаря

  
(підпис) М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

- Наймодавця в односторонньому порядку шляхом направлення письмового повідомлення та відповідно припиняє дію в цей же термін договір суборенди майна.
- 5.3.14.4 Наймодавець має право висувати інші вимоги до Наймача та субНаймача при прийнятті рішення щодо надання згоди про передачу майна в суборенду, та здійснювати перевірку використання орендованого майна СубНаймачем.
- 5.3.15. Витрати Наймача на поточний ремонт Орендованого майна не підлягає відшкодуванню Наймодавцем.
- 5.3.16. 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 Наймача.
- 5.3.17. Перед початком виконання робіт, які можуть впливати на безпеку працівників Наймодавця та збереження Орендованого Майна, узгоджувати ці роботи з відповідними службами охорони праці та пожежної безпеки Наймодавця.
- 5.3.18. Персоналу та відвідувачам Наймача категорично забороняється без дозволу НАЙМОДАВЦЯ заходити в приміщення та дільниці структурних підрозділів Наймодавця і виконувати будь-які роботи на обладнанні цих підрозділів.
- 5.3.19. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати Орендоване майно (попередньо погодивши з Наймодавцем страхову компанію) на строк не менше строку дії Договору та надати Орендодавцю копію договору страхування та платіжне доручення/квитанцію про оплату страхового платежу. При цьому Орендоване майно має бути застраховане на користь Наймодавця від таких страхових ризиків:
- вогневі ризики: пожежа, удар блискавки, вибух газу, вибух котельного обладнання, хімічний вибух, підпал застрахованого майна;
  - стихійні явища: землетрус, зсув, обвал, буря, ураган, шквал, смерч, сильний дощ, тривалі дощі, сильна злива, град, тиск снігового (льодового) покриву, повінь, підтоплення, затоплення;
  - протиправні дії третіх осіб: крадіжка зі зломом, пограбування, розбій, навмисні дії третіх осіб, вандалізм;
  - вплив води: витікання рідини з водопровідних, каналізаційних, опалювальних систем та систем пожежогасіння, помилкове ввімкнення приладів та обладнання автоматичних систем пожежогасіння (спринклерних систем).
- 5.3.20. 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 Наймодавцем відповідний договір про надання таких послуг.

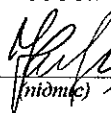
#### 5.4. Наймодавець зобов'язаний:

- 5.4.1. Не втручатися в господарську діяльність Наймача.

### 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

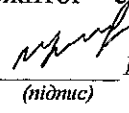
- 6.3. В разі невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків за Договором, Сторони несуть відповідальність згідно із цим Договором та чинним законодавством України.
- 6.4. У разі порушення строків виконання грошових зобов'язань за цим Договором, Наймач на вимогу Наймодавця сплачує пеню від суми простроченого зобов'язання у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за весь час прострочення.
- 6.5. В разі пошкодження або знищення Орендованого майна, обладнання, інвентаря, Наймач відшкодовує збитки Орендодавцю в розмірі заподіяної шкоди.
- 6.6. У разі виявлення Наймодавцем фактів споживання Наймачем електроенергії понад обсяг середньомісячного споживання (якщо такий обсяг передбачено умовами цього Договору), останній зобов'язаний відшкодувати вартість надмірно спожитої електроенергії

Від Орендодавця



В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря



М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

відповідно до державних тарифів, що затверджені відповідними постановами НКРЕКП та відшкодувати збитки за усі негативні наслідки, які можуть виникнути для Наймодавця.

- 6.7. У разі прострочення виконання Наймачем своїх зобов'язань за Договором Наймодавець має право здійснити притримання майна Наймача, що знаходиться у Орендованому майні до моменту належного виконання Наймачем своїх зобов'язань.
- 6.8. У разі порушення або невиконання пп. 5.3.2, 5.3.2.1-5.3.2.8, 5.3.6, 5.3.8, 5.3.14 Наймач повинен сплатити Орендодавцю штраф у розмірі місячної орендної плати за кожен факт порушення.

## **7. УМОВИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ ОRENДОВАНОГО МАЙНА**

7.3. Наймач має право з письмового дозволу Наймодавця здійснювати за власний рахунок поліпшення орендованого Майна. При цьому, за жодних умов такий дозвіл не може бути надано на такі поліпшення Орендованого майна, внаслідок яких створюються нові будівлі або споруди, переносяться або добудовуються зовнішні стіни орендованої будівлі, а також збільшується кількість поверхів орендованої будівлі.

7.4. Для отримання письмового дозволу Наймач направляє Орендодавцю пропозицію про поліпшення Майна з чітким детальним вказанням, що саме планується поліпшити, яким способом, вартість робіт і поліпшень, строк виконання тощо. Виключно після отримання письмового дозволу від Наймодавця за підписом уповноваженої особи Наймач має право здійснити поліпшення. При цьому, Наймач несе повну відповідальність за збереження Орендованого майна, а також за шкоду, завдану Орендованому майну внаслідок здійснення поліпшень як Наймачем, так і третіми особами, що будуть здійснювати (виконувати) такі поліпшення.

7.5. Всі поліпшення, які можуть бути відокремлені без пошкодження Орендованого майна, здійснені Наймачем за рахунок власних коштів з дозволу Наймодавця, визнаються власністю Наймача.

7.6. Всі невіддільні поліпшення здійснені Наймачем з дозволу Наймодавця є власністю Наймодавця. При цьому, у Наймача за жодних умов не виникає право власності (у тому числі спільної з Наймодавцем) на Орендоване майно внаслідок його поліпшення.

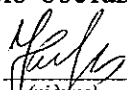
7.7. Невіддільні поліпшення не підлягають компенсації/ відшкодуванню Наймодавцем і вартість таких поліпшень не підлягає зарахуванню у вартість орендної плати.

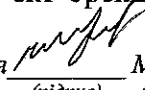
## **8. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

8.3. 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 порушення зобов'язань (а саме, сплати штрафів, пені) 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 мають об'єктивний та абсолютний характер. Дія обставин форс-мажору 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 повністю або частково через дію обставин форс-мажору, повинна протягом трьох днів повідомити іншу Сторону про початок, а потім про закінчення дії цих обставин. Не вважається форс-мажорною обставина, якщо Наймач не може використовувати об'єкт оренди для цілей,

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

Від Орендаря  М.Ю. Гнатко  
(підпис) (ініціали, прізвище)

передбачених цим договором з незалежних від нього підстав, але продовжує розміщувати в орендованому об'єкті майно та/або персонал тощо.

## 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 після підписання Сторонами акту приймання-передачі майна і діє 1 (один) рік з дати підписання акту приймання-передачі майна. Не пізніше ніж за 60 календарних днів до закінчення строку дії цього Договору Наймач зобов'язаний повідомити Наймодавця про наміри щодо подальшої оренди Орендованого майна.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. Договір може бути достроково розірваний у таких випадках:

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

11.4.1. Наймодавцем або Наймачем 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.

11.4.2. Наймачем 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.

11.4.3. Наймодавцем в односторонньому порядку за умови направлення Наймачу письмового повідомлення про дострокове розірвання Договору не менше ніж за 15 календарних днів до дати розірвання Договору у разі:

- використання Наймачем Орендованого майна не за цільовим призначенням;
- навмисного або з необережності Наймача 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;
- порушення строку сплати Наймачем грошової застави;
- відмови Наймача застрахувати Орендоване майно;
- відмови отримати послугу доступу до мережі Інтернет за технологіями (ADSL, FTTx або/та GPON) шляхом відмови від підписання / розірвання укладеного з Наймодавцем відповідного договору про надання таких послуг
- порушення Наймачем пп. 5.3.2, 5.3.2.1-5.3.2.8, 5.3.6, 5.3.8, 5.3.14 Договору.

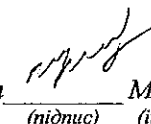
11.5 Після спливу зазначених в письмових повідомленнях термінів (п.11.4.2, 11.4.3 Договору), цей Договір вважається розірваним та Наймач зобов'язаний повернути орендоване майно за актом Орендодавцю в порядку, передбаченому цим Договором.

Від Орендодавця

  
(підпис)

В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря

  
(підпис)

М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

11.6 Реорганізація Наймодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

## 12 ОСОБЛИВІ УМОВИ

12.1 Передбачені цим Договором права і обов'язки ПАТ «Укртелеком», у тому числі проведення розрахунків, виконуються Запорізькою філією ПАТ «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 кожній 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 шляхом направлення письмового повідомлення).

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 з дня їх настання повідомити одна одну.

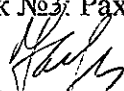
13.7 До цього Договору додаються:

13.7.1 Додаток №1: План-схема Орендованого майна.

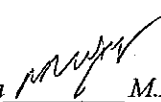
13.7.2 Додаток №2: Розрахунок вартості послуг з утримання Орендованого майна.

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

Від Орендодавця

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

Від Орендаря

  
(підпис)  
М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

13.7.4 Додаток №4: Акт приймання-передачі майна.

#### 14 РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

##### НАЙМОДАВЕЦЬ:

Публічне акціонерне товариство «Укртелеком»

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

Код ЄДРПОУ 21560766

Свідоцтво № 200016523 про реєстрацію платника податку на додану вартість.

Індивідуальний податковий номер юридичної особи 215607626656.

Запорізька філія ПАТ «Укртелеком»

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

Код ЄДРПОУ 01184385

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

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

Дільниця мережі доступу №342/9 м. Мелітополь

Запорізької філії ПАТ «Укртелеком»

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

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

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

##### НАЙМАЧ:

Гнатко Максим Юрійович

Адреса реєстрації: Запорізька обл., м. Мелітополь, вул. Блюхера, буд. 7

Поштова адреса: 72301, Запорізька область, м. Мелітополь, вул. Підгорна буд. 79Г

Паспорт серія СВ № 928687, виданий Мелітопольським МВ УМВС України в Запорізькій області 31 березня 2005 року

Ідентифікаційний номер 3229413510

Телефон: +38 0972692600

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

##### НАЙМОДАВЕЦЬ



В.М. Пасічник

##### НАЙМАЧ

Гнатко Максим Юрійович

М.Ю. Гнатко

Від Орендодавця

В.Л. Кіндрась

(ініціали, прізвище)

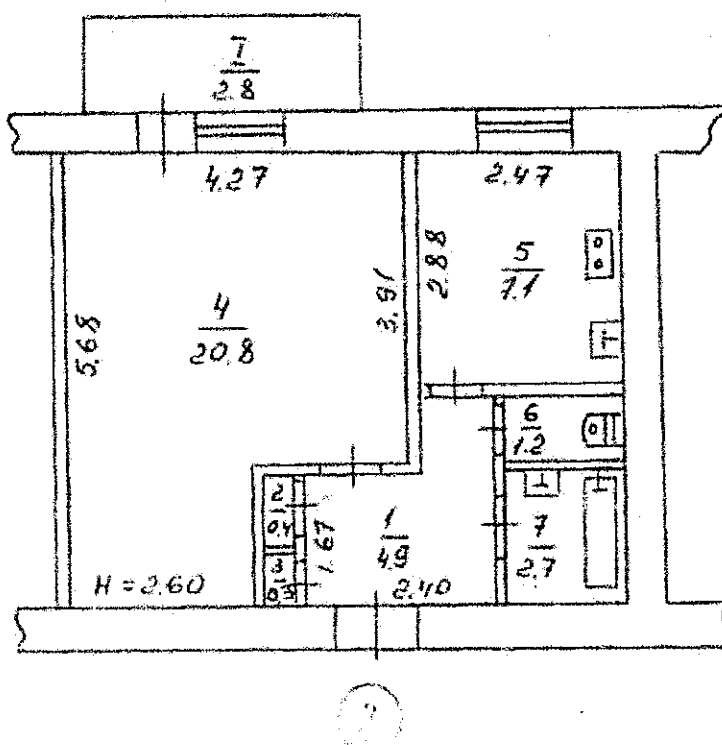
Від Орендаря

М.Ю. Гнатко

(ініціали, прізвище)

Додаток №1  
до договору оренди нерухомого майна  
№ 23E000- 426/20 від 18.07 2020 року

**План-схема Орендованого майна**  
**за адресою: Запорізька область, м. Мелітополь, вул. Героїв України, буд. 51 кв.2**



**НАЙМОДАВЕЦЬ**



В.М. Пасічник

**НАЙМАЧ**

Гнатко Максим Юрійович

М.Ю. Гнатко

Від Орендодавця

В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря

М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

**Додаток №2**

до договору оренди нерухомого майна  
№ 23Е000- 426/20 від 18.07 . 2020 року

**Розрахунок вартості послуг з утримання Орендованого майна**  
Адреса орендованого майна: **Запорізька область, м. Мелітополь,**  
**вул. Героїв України, буд. 51 кв.2**

Загальна орендована площа: 39,60 м<sup>2</sup>

| № | Найменування послуг та витрат                                                                                                                                                           | Щодо будівлі в цілому                                        |                      | За місяць<br>за<br>1 м <sup>2</sup> |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                         | Затрати за<br>201__ рік                                      | Середні за<br>місяць |                                     |
| A | B                                                                                                                                                                                       | C                                                            | D                    | E                                   |
| 1 | Відшкодування витрат по опаленню                                                                                                                                                        | Відповідно до фактичних витрат Наймодавця згідно з рахунками |                      |                                     |
| 2 | Відшкодування інших витрат, які пов'язані з утриманням Майна, переданого в користування за Договором, та надані для оплати Наймодавцю підприємствами-постачальниками комунальних послуг | Відповідно до фактичних витрат Наймодавця згідно з рахунками |                      |                                     |

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

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

**3** Вартість послуг визначається виходячи з вартості, встановленої тарифами, затвердженими державою та/або вартістю послуг, встановленою в договорах з постачальниками цих послуг Орендодавцю.

**НАЙМОДАВЕЦЬ**

Директор Запорізької філії

ПАТ «Укртелеком»

Запорізька

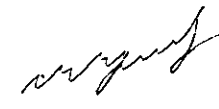
філія

М.П. 01194385

В.М. Пасічник

**НАЙМАЧ**

Гнатко Максим Юрійович



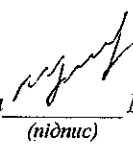
М.Ю. Гнатко

Від Орендодавця



В.Л. Кіндрась  
(ініціали, прізвище)

Від Орендаря



М.Ю. Гнатко  
(ініціали, прізвище)

Додаток №3

до договору оренди нерухомого майна  
№ 23E000- 426/20 від 18.07.2020 року

Рахунок-Акт  
про надані послуги  
(Зразкова форма)

ЗАПОРІЗЬКА ФІЛІЯ ПАТ «УКРТЕЛЕКОМ»

Код за ЄДРПОУ 01184385

Код платника ПДВ 215607626656

Номер свідоцтва платника ПДВ 200016523

Адреса: вул. Кам'яногірська, 10, м. Запоріжжя, Запорізька область, 69005

Тел./факс: (061) 225-61-94, (061)

Реквізити для оплати: ПАТ "Укртелеком", п/р UA41334851000000002600933428 в АТ "НУМБ" м. Київ, МФО 334521

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

Кому:

Підстава: ДОГНУ 23E000- \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Сплатити до

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

Залишок (аванс) на \_\_\_\_\_: xx,xx

Оплачено: xxxx,xx, в т.ч. пеня x,xx

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

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

До сплати без ПДВ:

ПДВ:

Разом:

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

Від Наймодавця

Від Наймача

Виконавець:

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

НАЙМОДАВЕЦЬ

Директор Запорізької філії

ПАТ «Укртелеком»

Запорізька

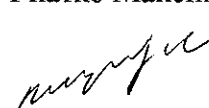
філія

М.П. 01184385

В.М. Пасічник

НАЙМАЧ

Гнатко Максим Юрійович



М.Ю. Гнатко

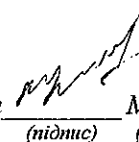
Від Орендодавця



В.Л. Кіндрась

(ініціали, прізвище)

Від Орендаря



М.Ю. Гнатко

(ініціали, прізвище)