ПРИМІРНИК
АТ "НСТУ"

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА № 474-7/4

місто Київ 01 листопада 2021 року

Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України» (далі – АТ «НСТУ», Орендодавець), в особі директора фінансового Стиренко Лілії Миколаївни, яка діє на підставі Довіреності від 17.05.2021 № 04.1–8/46, з однієї сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Патріот Рентал Сервіс» (далі – Орендар), в особі директора Горобець Наталії Валеріївни, яка діє на підставі Статуту, з іншої сторони (далі разом – Сторони, а кожна окремо – Сторона), уклали цей Договір оренди нерухомого майна (далі – Договір) про таке.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. У порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно загальною площею 86,60 м^2, а саме: приміщення №№ 23, 24, 25, 26 згідно з технічним паспортом (далі – Орендоване приміщення, Орендоване майно, Об'єкт оренди), на першому поверсі Апаратно-студійного корпусу телебачення (літ. А-2), розташованого за адресою: м. Дніпро, вул. Телевізійна, буд. 3 (далі – Будівля), яка перебуває на балансі філії АТ «НСТУ» «Дніпровська регіональна дирекція» (далі – Балансоутримувач), з усіма внутрішніми системами та комунікаціями, що наявні на час укладення цього Договору.

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

1.2. Орендоване майно належить Орендодавцю на праві власності.

1.3. Місце розташування Орендованого майна визначено у План-схемі Орендованого майна (додаток 1 до цього Договору).

1.4. Балансова (відновна) вартість Орендованого майна становить: 625 245 (шістсот двадцять п'ять тисяч двісті сорок п'ять) грн 94 коп. Балансова (відновна) вартість Орендованого приміщення розраховується пропорційно до вартості Будівлі, в якій воно розташоване.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Орендоване майно надається Орендарю для використання за його цільовим призначенням – складські приміщення.

3. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

3.1. Орендодавець 01 листопада 2021 року передає, а Орендар приймає у строкове платне користування Орендоване майно на підставі Акта приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря, викладеного в додатку 2 до цього Договору, що є його невід'ємною частиною. Орендоване майно вважається переданим Орендодавцем Орендарю від дати підписання Акта приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря уповноваженими представниками Сторін та скріплення їхніх підписів відбитками печаток Сторін (за наявності).

3.2. Орендоване майно передається Орендарю у платне користування строком з 01.11.2021 до 30.09.2024 (включно) (далі – Строк оренди). Передача Орендованого майна в оренду не призводить до виникнення в Орендаря права власності на Орендоване майно.

3.3. Орендар в останній день Строку оренди повертає, а Орендодавець приймає Орендоване майно за Актом приймання-передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця, що складається Сторонами у формі, викладеній в додатку 3 до цього Договору.

3.4. Орендоване майно повинно бути повернуте Орендарем Орендодавцю у стані не гіршому, ніж на момент його прийняття Орендарем в оренду за Актом приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря з урахуванням нормального зносу, яким є погіршення стану Орендованого майна, інженерних мереж та технічного обладнання, що спричинено нормальним звичайним користуванням Орендарем Орендованим майном на умовах цього Договору.
У разі погіршення стану Орендованого майна понад нормальний знос або його знищення Орендар повинен за вибором Орендодавця відновити Орендоване майно до відповідного стану або відшкодувати Орендодавцю збитки, заподіяні з вини Орендаря (в тому числі збитки в розмірі вартості ремонту та відновлення Орендованого майна, визначеної за ринковими цінами на дату здійснення відповідного відшкодування), підтверджені звітом про оцінку, складеним суб'єктом оціночної діяльності, що обирається Орендодавцем. При цьому Орендар відшкодовує Орендодавцю сплачену останнім вартість послуг такого суб'єкта оціночної діяльності, збільшену на 20% податку на додану вартість, протягом п'ятнадцяти календарних днів з дати направлення Орендодавцем Орендарю відповідної вимоги у порядку, передбаченому п. 14.3 цього Договору.

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

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

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

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

4. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА КОМПЕНСАЦІЯ ВИТРАТ ОРЕНДОДАВЦЯ

4.1. Загальний розмір орендної плати за один календарний місяць (далі – Пільговий період) користування Орендованим майном загальною площею 86,60 кв. м становить 1 грн 00 коп., крім того ПДВ – 0 грн 20 коп., а всього з ПДВ 1 (одна) грн 20 коп. (далі – Орендна плата) за умови виконання робіт, передбачених п. 6.16. Договору. Загальний розмір орендної плати за один календарний місяць користування Орендованим майном загальною площею 86,60 кв. м становить 6 495 грн 00 коп., крім того ПДВ – 1 299 грн 00 коп., а всього з ПДВ 7 794 (сім тисяч сімсот дев'яносто чотири) грн 00 коп. (далі – Орендна плата), починаючи з 01.12.2021.

4.2. Орендна плата нараховується починаючи з дати передачі Орендованого майна Орендарю за Актом приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря та здійснюється Орендарем шляхом перерахування грошових коштів на

поточний рахунок Орендодавця на підставі цього Договору щомісяця до п'ятнадцятого числа кожного поточного місяця, за який сплачується Орендна плата. Комісія за перерахування грошових коштів здійснюється за рахунок Орендаря.

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

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

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

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

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

4.8. Розмір Орендної плати може бути збільшений Орендодавцем в односторонньому порядку, у тому числі у разі зміни кон'юнктури ринку (збільшення розміру Орендної плати) з оренди аналогічного нерухомого майна. Про зміну розміру Орендної плати Орендодавець зобов'язаний письмово попередити Орендаря за 1 (один) місяць, що передує місяцю, з якого застосовується нова вартість оренди.

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

5. ГАРАНТІЙНИЙ ПЛАТІЖ

5.1. Орендар зобов'язаний перерахувати на рахунок Орендодавця, зазначений у цьому Договорі, гарантійний платіж у розмірі не меншому ніж вартість оренди за один місяць: 6 495 грн 00 коп., крім того ПДВ – 1 299 грн 00 коп., а всього з ПДВ – 7 794 (сім тисяч сімсот дев'яносто чотири) грн 00 коп. (далі – Гарантійний платіж) протягом 10 (десяти) банківських днів після укладення цього Договору.

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

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

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

непоповнення Гарантійного платежу Орендодавець має право достроково припинити дію цього Договору.

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

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

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

5.8. У разі дострокового розірвання цього Договору за рішенням суду Гарантійний платіж не повертається та не зараховується як плата за останній місяць оренди.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

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

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

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

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

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

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

– умисні або випадкові Пошкодження в Орендованих приміщеннях, Будівлі загалом, а також прилеглої до Будівлі території, спричинені діями працівників / виконувачів робіт Орендаря та інших осіб;

– недоробки та брак, допущені в процесі проведення ремонтних робіт / перепланування в Орендованих приміщеннях та інші дії, які створюють загрозу

життю людей або негативно впливають на підтримку нормального експлуатаційного режиму всієї Будівлі, в якій розташоване Орендоване майно, а також інженерних мереж та комунікацій на прилеглій до Будівлі території.

6.5. Після закінчення Строку оренди, припинення або дострокового розірвання цього Договору повернути Орендодавцеві Орендоване майно в порядку, визначеному цим Договором, у стані не гіршому ніж той, в якому Орендоване майно було одержане Орендарем, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або знищення (повного або часткового) Орендованого майна з вини Орендаря.

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

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

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

6.7.1. Забезпечувати представникам Орендодавця доступ до майна Орендаря та Орендодавця (встановленого на орендованій площі обладнання, апаратури, інших спеціальних пристроїв та технічних засобів телекомунікацій) для необхідних оглядів / ремонту майна, обладнання та засобів електрозв'язку, мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення тощо та проведення робіт, а також за погодженням з Орендодавцем – представникам органів влади при виконанні ними службових обов'язків, але не обмежуючись цими умовами, тощо.

6.8. У разі знищення або пошкодження Орендованого майна з вини Орендаря відшкодувати збитки / шкоду Орендодавцю та третім особам, яким завдано такі збитки / шкоду, що підтверджується відповідно до чинного законодавства України.

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

6.10. Забезпечувати технічне утримання інженерних мереж та комунікацій, що розміщені в межах Орендованого майна, а також забезпечувати здійснення за свій рахунок заходів з прибирання приміщень, що входять до складу Орендованого майна.

6.11. Проводити за свій рахунок поточний ремонт Орендованого майна.

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

6.13. Протягом 10 (десяти) робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем / Орендодавцем Орендованого майна договір / договори про відшкодування витрат Балансоутримувача / Орендодавця на охорону, комунальні послуги та інші витрати на утримання Орендованого майна у разі забезпечення надання таких послуг Орендодавцем / Балансоутримувачем.

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

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

6.16. За письмовим погодженням з Орендодавцем протягом місяця від дня підписання цього Договору забезпечити виконання ремонтно-будівельних робіт в орендованих приміщеннях, а саме: заміна електропроводки; шпаклювання та фарбування стін та стелі; покриття підлоги покриттям «Антипил»; встановлення на вікна решіток та ролетів; заміна вхідної двері (1 од). За результатами фактично виконаних робіт надати Орендодавцю виконавчу документацію.

6.17. У разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань, передбачених п. 6.16 цього Договору, та/або дострокового розірвання цього Договору однією із Сторін до завершення (у повному обсязі) ремонтно-будівельних робіт Орендар зобов'язаний до 01.12.2021 сплатити Орендодавцю 7 794 (сім тисяч сімсот дев'яносто чотири) грн 00 коп. з ПДВ.

7. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

7.2. За власні кошти проводити поліпшення Орендованого майна після отримання попередньої письмової згоди Орендодавця.

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

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

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

8. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

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

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

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

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

9. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець має право:

9.1. Отримувати Орендну плату у визначені терміни відповідно до цього Договору.

9.2. Здійснювати перевірку порядку використання Орендованого майна Орендарем та його стану відповідно до умов цього Договору.

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

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

9.5. Контролювати стан переданого в оренду Об'єкта оренди та порядок його використання Орендарем відповідно до умов цього Договору з попереднім повідомленням Орендаря.

9.6. Обмежити доступ або закрити будь-яке з місць загального користування, в тому числі і після одержання Орендарем дозволу на використання ним місць загального користування. Таке обмеження здійснюється Орендодавцем у разі, якщо, на думку Орендодавця, необхідно запобігти нераціональному, нецільовому використанню якогось з місць загального користування або з метою розширення права на місця загального користування з боку інших осіб. Перелік місць загального користування встановлюється і визначається одноособово Орендодавцем.

9.7. Тимчасово закрити будь-яке з місць загального користування для цілей виконання техобслуговування, переобладнання або поліпшення. Застосувати штрафні санкції, передбачені цим Договором та чинним законодавством України, у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем своїх обов'язків за цим Договором.

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

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

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

10.2. При порушенні Орендарем строків виконання грошових зобов'язань, визначених цим Договором, зокрема щодо сплати Орендної плати, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню за кожен день прострочення у розмірі подвійної

облікової ставки НБУ, що діяла у період, за який сплачується пеня, від суми, яка підлягає сплаті.

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

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

10.5. Орендар несе повну відповідальність перед Орендодавцем за порушення умов цього Договору, при цьому Орендодавець звільняється від відповідальності перед Орендарем за неналежне виконання ним своїх зобов'язань за цим Договором, якщо Орендар не виконує своїх зобов'язань за цим Договором. У разі порушення Орендарем п. 6.4 цього Договору Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцеві штраф у розмірі 50 000 (п'ятдесяти тисяч) грн за кожний випадок порушення. При цьому Орендодавець має право вимагати, а Орендар зобов'язаний власними силами та за власний рахунок повернути Об'єкт оренди в первинний стан. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

10.6. Сторони погодили збільшити трирічний строк позовної давності щодо стягнення неустойки (штрафних санкцій, пені). У разі виникнення спорів або розбіжностей Сторони зобов'язуються вирішувати їх шляхом взаємних переговорів та консультацій. У разі неврегулювання Сторонами спорів або розбіжностей шляхом переговорів та/або консультацій Сторона, чиї права або законні інтереси порушено за цим Договором, з метою безпосереднього врегулювання спору може застосовувати заходи досудового врегулювання спору.

11. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

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

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

12. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ (ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ)

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

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

12.3. Сторона, яка зазнала впливу форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), зобов'язана сповістити іншу Сторону про настання та припинення таких обставин у строк не пізніше двадцяти чотирьох годин з моменту їх настання чи припинення. Якщо таке повідомлення не було направлено у вказаний строк, Сторона, яка повинна була його направити, несе відповідальність за збитки іншої Сторони, які стали результатом того, що таке повідомлення не було направлене.

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

13. СТРОК ДІЇ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. Цей Договір набуває чинності з дати його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення їхніх підписів відбитками печаток Сторін (за наявності) та діє до 30 вересня 2024 року (включно), а в частині сплати Орендарем Орендної плати, індексації Орендної плати та інших витрат Орендодавця, передбачених цим Договором, сплати неустойки (штрафів / пені) за порушення умов цього Договору, зобов'язань компенсації спричинених збитків – до повного та належного виконання Сторонами зобов'язань за ним.

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

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

13.4. Цей Договір припиняється внаслідок:
13.4.1. Закінчення строку, на який його було укладено;
13.4.2. Загибелі (знищення) Орендованого майна;
13.4.3. Ліквідації суб'єкта господарювання – Орендаря або Орендодавця;
13.4.4. Дострокового розірвання за взаємною згодою Сторін;
13.4.5. Дострокового розірвання за ініціативою Орендаря;
13.4.6. Дострокового розірвання за ініціативою Орендодавця;
13.4.7. В інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України та цим Договором.

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

13.6. У разі дострокового розірвання цього Договору за ініціативою Орендодавця, що спричинено порушенням Орендарем п. 4.2 цього Договору, Орендодавець письмово (листом з описом вкладення) повідомляє Орендаря про ймовірну дату розірвання

цього Договору не менше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до запланованої дати розірвання, починаючи з дати відправки такого повідомлення, або з дати отримання повідомлення нарочно. У такому разі цей Договір буде вважатися розірваним з дати, зазначеної Орендодавцем у відповідному повідомленні про розірвання цього Договору. У такому разі Гарантійний платіж, що визначений в п. 5.1. цього Договору не зараховується як плата за останній місяць оренди та не підлягає поверненню Орендарю.

14. ІНШІ УМОВИ

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

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

14.3. Будь-яке повідомлення, що надсилається згідно з цим Договором, повинно подаватися у письмовій формі засобами, якими можна ідентифікувати факт отримання такого повідомлення: доставка кур'єром під підпис уповноваженої особи відповідної Сторони або рекомендованим листом з повідомленням про вручення на адресу місцезнаходження відповідної Сторони, зазначену в цьому Договорі або на адресу, про яку відповідна Сторона повідомить іншу.

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

14.5. З метою автоматизації процесів електронного документообігу між Орендодавцем та Орендарем, що передбачає підписання, надсилання, отримання та зберігання електронних документів, Сторони домовились здійснювати обмін документами у вигляді електронних документів із застосуванням до них електронного цифрового підпису (КЕП) засобами телекомунікаційного зв'язку за допомогою онлайн-сервісу електронного документообігу «Вчасно» за посиланням https://vchasno.ua (далі – Сервіс).

14.5.1. Сторони домовилися, що в електронному документообігу будуть застосовуватися такі види електронних документів: рахунки на оплату; акти здачі-приймання наданих послуг з оренди нежитлового приміщення.

14.5.2. Факт належного надання Орендарем наданих послуг з оренди нежитлового приміщення (далі – Послуги) засвідчується підписанням Сторонами акта здачі-приймання наданих послуг з оренди нежитлового приміщення (далі – Акт послуг), який оформляється Орендодавцем у вигляді електронного документа за допомогою Сервісу та передається на підпис Орендарю до 5 числа місяця, наступного за місяцем, в якому були надані Послуги.

14.5.3. Орендар зобов'язується забезпечити отримання електронного документа за допомогою Сервісу протягом терміну, зазначеного в п. 14.5.2 цього Договору, та підписати Акт послуг за допомогою Сервісу протягом 3 (трьох) робочих днів з дати його отримання Орендарем.

14.5.4. У разі якщо Орендар у строк, визначений п. 14.5.3 цього Договору, не підписує зі своєї сторони Акт послуг, надані Послуги вважаються такими, що прийняті Орендарем.

14.5.5. Сторони погодили, що датою електронного документа вважається дата, зазначена в самому електронному документі як дата його складення відповідно до Закону

України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», незалежно від дати накладення КЕП.

14.5.6. Сторони домовились, що в Сервісі для підписання отриманих від Орендодавця документів Орендар зобов'язується використовувати таку електронну адресу: n.gorobets@patriot.ua

14.5.7. Застосування Сервісу не позбавляє Орендодавця права надавати Орендарю на підпис документи в паперовому вигляді.

14.6. Передача майна в суборенду забороняється.

14.7. Право Орендодавця на вхід до орендованого Об'єкта оренди є безумовним з огляду на необхідність, яка визначається ним одноосібно і самостійно в кожному окремому випадку. Зокрема, право Орендодавця на його вхід в орендований Об'єкт оренди може визначатись ним з огляду на такі цілі:

- проведення техобслуговування обладнання або устаткування, що належить Орендодавцю;
- усунення різноманітних аварійних ситуацій;
- визначення причин спрацьовування датчиків контролю параметрів устаткування;
- перевірка Об'єкта оренди державними технічними службами та інспекціями;
- перевірка на предмет відповідності використання Орендарем Об'єкта оренди та/або устаткування умовам цього Договору.

У разі виявлення невідповідності використання Об'єкта оренди Орендарем умовам цього Договору Орендодавець має право припинити доступ Орендаря до Об'єкта оренди і зажадати усунення порушень.

14.8. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на Орендоване майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника Орендованого майна (його правонаступників).

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

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

14.11. Орендар має статус платника податку на загальних умовах, передбачений Податковим кодексом України – платник ПДВ.

15. АНТИКОРУПЦІЙНІ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

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

15.2. Сторони зобов'язуються забезпечити відсутність конфлікту інтересів (реального або потенційного) при укладанні та протягом дії цього Договору і повідомляти одна одній про наявність або потенційну можливість виникнення конфлікту інтересів негайно, щойно Стороні стало про них відомо.

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

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

16. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

16.1. Невід'ємною частиною цього Договору є його додатки, а саме:

16.1.1. Додаток 1: План-схема Орендованого майна.

16.1.2. Додаток 2: Акт приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря.

16.1.3. Додаток 3: Акт приймання-передачі Орендованого майна від Орендаря до Орендодавця (примірна форма).

17. АДРЕСА, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець:
Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України»
04119, м. Київ, вул. Юрія Іллєнка, буд. 42
код ЄДРПОУ 23152907
IBAN UA083204780000026003924423030
в АБ «Укргазбанк», м. Київ
ІПН № 231529026148

Директор фінансовий

_____ **Л.М. Стиренко**

м.п.

Орендар:
Товариство з обмеженою відповідальністю «Патріот Рентал Сервіс»
04201, м. Київ, вул. Полярна, 14 А
Код ЄДРПОУ 38039301
IBAN UA763003460000026008012740101
в АТ «Альфа Банк» м. Київ
ІПН 380393026500

Директор

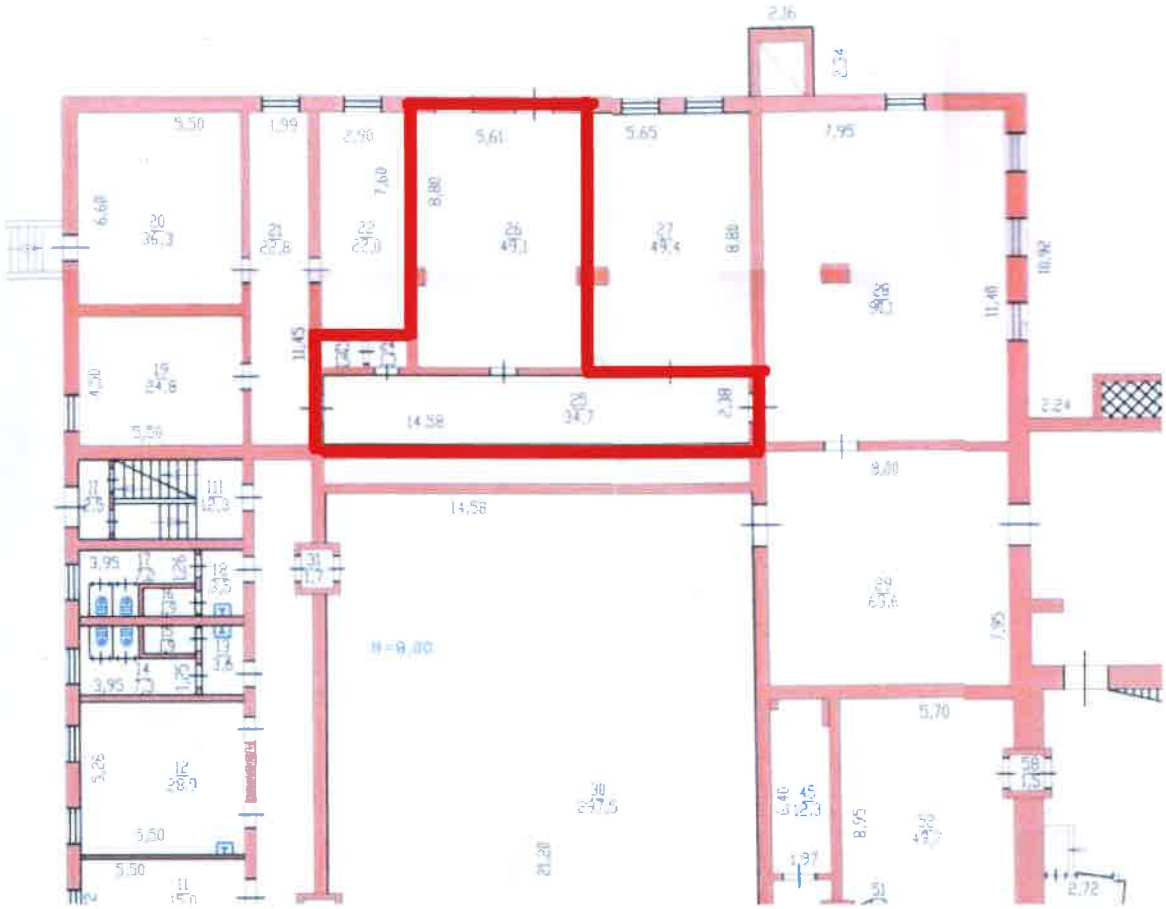
_____ **Н.В. Горобець**

м.п.

Начальник управління правової роботи юридичного департаменту зост. дир. юр. департаменту	Яковюк Л. Ю. Голубенко 1-й	
Директор департаменту безпеки	Даценко В. Г.	
Начальник управління бухгалтерського обліку та звітності – заступник головного бухгалтера департаменту бухгалтерського обліку	Данюк Ж. М.	
Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець		

Додаток 1
до Договору оренди нерухомого
майна від 01.11.2021 № 474-7/4

ПЛАН-СХЕМА
Орендованого майна
(фрагмент плану 1-ого поверху)



*приміщення, межа яких виділена, передаються в оренду за Договором від 01.11.2021 № 474-7/4

Орендодавець:	**Орендар:**
Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України»	**Товариство з обмеженою відповідальністю «Патріот Рентал Сервіс»**
Директор фінансовий	**Директор**
_____ **Л.М. Стиренко**	_____ **Н.В. Горобець**
м.п.	м.п.
Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.
Виконавець	

Додаток 2
до Договору оренди нерухомого
майна від 01.11.2021 № 474-7/4

АКТ
приймання-передачі Орендованого майна
від Орендодавця до Орендаря

м. Київ 01 листопада 2021 року

Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України» (далі – АТ «НСТУ», Орендодавець), в особі директора фінансового Стиренко Лілії Миколаївни, яка діє на підставі Довіреності від 17.05.2021 № 04.1–8/46, з однієї сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Патріот Рентал Сервіс» (далі – Орендар), в особі директора Горобець Наталії Валеріївни, яка діє на підставі Статуту, з іншої сторони (далі разом – Сторони, а кожна окремо – Сторона), підписали цей Акт приймання-передачі Орендованого майна від Орендодавця до Орендаря (далі – Акт) до Договору оренди нерухомого майна від 01.11.2021 № 474-7/4 (далі – Договір оренди) про таке.

Відповідно до умов Договору оренди Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно загальною площею 86,60 м^2, а саме: приміщення № 23, 24, 25, 26 згідно з технічним паспортом (далі – Орендоване майно), на першому поверсі Апаратно-студійного корпусу телебачення (літ. А-2), розташованого за адресою: м. Дніпро, вул. Телевізійна, буд. 3, з усіма внутрішніми системами та комунікаціями, що наявні на час укладання Договору оренди.

Орендоване майно:
- не оснащене окремим лічильником з теплопостачання;
- не оснащене окремим лічильником обліку з електропостачання;
- не оснащене окремим лічильником обліку водопостачання та водовідведення.

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

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

Цей Акт є невід'ємною частиною Договору оренди.

ПЕРЕДАВ:	**ПРИЙНЯВ:**
Орендодавець:	**Орендар:**
Акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України»	**Товариство з обмеженою відповідальністю «Патріот Рентал Сервіс»**
Директор фінансовий	**Директор**
_____ **Л.М. Стиренко**	_____ **Н.В. Горобець**
м.п.	м.п.

Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець		

Додаток 3
до Договору оренди нерухомого
майна від 01.11.2021 № 474-7/4

АКТ
приймання-передачі Орендованого майна
від Орендаря до Орендодавця
(примірна форма)

м. Київ [ДД.ММ.РРРР]

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

та

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

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

Орендоване майно:

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

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

Цей Акт є невід'ємною частиною Договору оренди.

ПРИЙНЯВ:	**ПЕРЕДАВ:**
Орендодавець:	**Орендар:**
[•] *(повне найменування)*	[•] *(повне найменування)*
[•] *(посада уповноваженої особи)*	[•] *(посада уповноваженої особи)*
Підпис	*Підпис*
[•] *(прізвище, ім'я, по батькові уповноваженої особи)*	[•] *(прізвище, ім'я, по батькові уповноваженої особи)*

Директор департаменту управління активами	Семенець В. В.	
Виконавець		