

Пр. №11/11-12
big 11.11.2012р.

209 РС 25
3850

ДОГОВІР №2 оренди приміщення

м. Суми

«12» листопада 2012 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю "Прогресбуд-ПС" (надалі іменується "Орендодавець"), в особі директора Кагановської Н.В., яка діє на підставі Уставу підприємства з одного боку, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Євротранс-Інвест» (надалі іменується "Орендар"), в особі керівника Дубинського О.В., який діє на підставі Статуту, з другого боку, уклали цей Договір оренди приміщення (надалі іменується "Договір") про таке.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. В порядку та на умовах, визначених Договором, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві, а Орендар зобов'язується прийняти у тимчасове користування (оренду) частину приміщення (далі-Приміщення), визначене у Договорі, за плату та на обумовлений строк для здійснення господарської діяльності.

1.2. Частина площі приміщення, яке передається в оренду за Договором (надалі іменується "Приміщення"), знаходиться за адресою: м. Суми, майдан Незалежності, 3/1 і належить Орендодавцеві на підставі свідоцтва на право власності виданого 05.11.2012 р. Площа приміщення, яке передається в оренду знаходиться на п'ятому поверсі, кімнати 94а та 106, 23,5 кв.м. та 11,5 кв.м., відповідно, а разом складає 35,0 кв.м.

Схема розміщення площі яка передається в оренду — Додаток 1

1.3. Відновна вартість Приміщення, що передається у оренду, із врахуванням індексації, становить 450990,40 гривень з ПДВ.

1.4. При укладанні Договору Сторони домовилися, що амортизаційні відрахування на Приміщення нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець, за винятком амортизаційних відрахувань, які нараховуються на витрати пов'язані з поліпшенням (модернізацією, добудовою, дообладнанням, реконструкцією тощо) Приміщення Орендарем.

1.5. Якість послуг, що надаються за Договором, повинна відповідати вимогам, встановленим чинними нормативно-правовими актами з питань надання майна в оренду.

2. ОРЕНДНА ПЛАТА

2.1. Приміщення передається Орендодавцем і приймається в оренду Орендарем на умовах сплати останнім Орендодавцю плати за користування Приміщенням шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок, зазначений Орендодавцем.

2.2. Орендна плата підлягає сплаті до 5-го числа місяця за попередній місяць із розрахунку 91,67 грн. за 1 кв. м., ПДВ 18,33 грн., всього 110 (Сто десять) грн. 00 коп. з урахуванням ПДВ.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за поточний місяць на індекс інфляції за попередній місяць (індексація). У разі, якщо на момент сплати індекс інфляції офіційно не оприлюднений, орендна плата підлягає сплаті у розмірі відповідної плати за попередній місяць, з наступним перерахуванням одночасно з внесенням плати за наступний місяць.

2.3. Орендар сплачує Орендодавцю за надання комунальних послуг у повному обсязі на підставі рахунків наданих Орендодавцем.

2.4. Сторони домовились, що Орендодавець надає Орендарю методику розрахунку пропорції розподілу комунальних послуг. Оплата фактично спожитих комунальних послуг по енерго-, тепло-, водопостачанню та водовідведенню здійснюється на підставі виставлених Орендодавцем рахунків на протязі 3-х банківських днів з дати отримання рахунків.

2.4.1 Орендар на підставі рахунків компенсує Орендодавцю витрати, пов'язані із забезпеченням орендних приміщень:

- електричною енергією на підставі показників особистого лічильника;
- водопостачанням та водовідведенням на підставі пропорційно займаній площі;
- теплопостачанням пропорційно займаній площі.

2.5. Експлуатаційні витрати, Орендар сплачує на рахунок експлуатаційної організації,

згідно укладеного окремого договору.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

3.1. Орендодавець має право:

- один раз за квартал здійснювати перевірку порядку використання Орендарем Приміщення у відповідності з умовами цього договору.
- в судовому порядку розірвати цей Договір та вимагати повернення Приміщення, якщо ОРЕНДАР не сплатив (не повністю сплатив) орендну плату протягом 20-и календарних днів з моменту настання строку оплати, а також за порушення інших обов'язків, передбачених п.4.2 цього Договору;
- вимагати від ОРЕНДАРЯ відшкодування збитків, завданих внаслідок його дій або бездіяльності;
- не допускати в Приміщення працівників та відвідувачів ОРЕНДАРЯ, якщо ОРЕНДАР має заборгованість перед ОРЕНДОДАВЦЕМ по сплаті орендної плати та/або оплати комунальних послуг та інших платежів, більше 20 календарних днів;
- відключати Приміщення від електромережі, якщо ОРЕНДАР має заборгованість перед ОРЕНДОДАВЦЕМ по сплаті орендної плати та/або оплати комунальних послуг, строк якої перевищує 20 календарних днів;
- не допускати в Приміщення працівників та відвідувачів ОРЕНДАРЯ, якщо ОРЕНДАР порушує правила внутрішнього розпорядку, встановленого в Договорі;

3.2. Орендодавець зобов'язується:

- надати Приміщення Орендареві в 2-денний строк з моменту укладання цього Договору, за актом здачі-приймання, в якому зазначається технічний стан Приміщення і інженерного устаткування на момент передачі в оренду;
- забезпечити реальну можливість безперешкодного використання Приміщення згідно режиму роботи Орендаря, встановлення охоронної та протипожежної сигналізації;
- надати можливість спільного використання місць загального користування у часи роботи Орендаря;
- відновити Приміщення у випадку погіршенні технічного стану орендованого Приміщення з вини Орендодавця;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися Приміщенням на умовах Договору, та не втручатися у господарську діяльність Орендаря.
- письмово повідомити Орендаря про обов'язкове укладання договору на обслуговування з керуючою компанією ТОВ «АКРОПОЛЬ С».

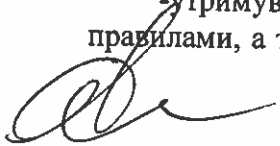
4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

4.1. Орендар має право:

- переобладнувати, ремонтувати та оформляти Приміщення на власний розсуд для використання його за цільовим призначенням у діяльності Орендаря;
- міняти замки та укріплювати двері внутрішніх приміщень;
- установлювати сигналізацію та інші системи охорони Приміщення;
- упорядкувати територію, прилеглу до Приміщення;
- позначати своє місцезнаходження в Приміщенні шляхом розміщення відповідних вивісок, табличок та рекламних стендів при вході в Приміщення та на території земельної ділянки, що прилягає до Приміщення;
- здійснювати поточний ремонт приміщення, отриманого в оренду, за свій рахунок та без попереднього погодження з Орендодавцем;
- відмовитись від цього Договору і припинити таким чином оренду приміщення, попередивши про це Орендодавця за 1 місяць до припинення.

4.2. Орендар зобов'язується:

- своєчасно оплачувати орендну плату та комунальні послуги;
- укласти договір на обслуговування з керуючою компанією ТОВ «АКРОПОЛЬ С»;
- використовувати Приміщення відповідно до умов Договору;
- утримувати приміщення у порядку, передбаченому санітарними і протипожежними правилами, а також правилами експлуатації встановленого в Приміщенні санітарно-технічного



та інженерного устаткування;

- не чинити перешкод іншим орендарям в користуванні місцями загального користування;
- ліквідувати наслідки аварій, що стались з вини Орендаря;
- відновити Приміщення у випадку погіршенні технічного стану орендованого приміщення з вини Орендаря;
- безперешкодно допускати на Об'єкт представників Орендодавця для перевірки використання Приміщення згідно умовам Договору;
- не засмічувати територію, що прилягає до Приміщення та будівлю, в якій воно знаходиться;
- виконувати правила протипожежної безпеки в Приміщенні і будівлі та нести відповідальність за їх порушення;
- не здійснювати перебудову та перепланування Приміщення без згоди Орендодавця;
- не передавати Приміщення або його частину в суборенду іншим особам;
- на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ надавати відомості про технічний стан Приміщення;
- допускати у Приміщення для ремонту чи профілактичних оглядів представників спеціальних ремонтних, експлуатаційних служб та представників ОРЕНДОДАВЦЯ – для здійснення прав і виконання обов'язків, передбачених Договором;
- у випадках аварій негайно викликати аварійні служби для ремонту, здійснити всі необхідні заходи для попередження погіршення стану Приміщення та повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЯ;
- повернути Приміщення Орендодавцеві до припинення дії Договору у стані, в якому Приміщення було одержане, з урахуванням нормального зносу;
- одержати всі документи і дозволи, необхідні для здійснення господарської діяльності за свій рахунок.

4.3. Виконувати дії згідно п. 4.1. тільки з письмової згоди Орендодавця.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ ОРЕНДОДАВЦЮ

5.1. Передача Орендодавцем та прийняття Орендарем Приміщення у оренду засвідчується актом здачі-приймання Приміщення у оренду, який підписується трьома сторонами – Орендодавцем, Орендарем та експлуатаційною компанією. Повернення Приміщення Орендодавцеві здійснюється за актом здачі – приймання. Обов'язок по складанню акта здачі-приймання покладається на сторону, яка передає Приміщення іншій стороні Договору.

Орендар/Орендодавець/експлуатаційна компанія зобов'язаний здійснити огляд Приміщення під час підписання акту здачі-приймання.

5.2. Приміщення та інше майно вважаються фактично переданими Орендодавцеві/Орендареві з моменту підписання акта здачі-приймання. У момент підписання цього акта Орендар/Орендодавець передає Орендодавцеві/Орендареві ключі від приміщення.

5.3. Оплата оренди та комунальних послуг Орендарем здійснюється по день фактичного звільнення приміщення.

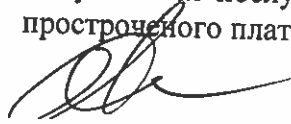
5.4. Орендодавець гарантує, що Приміщення, передане в оренду не обтяжено правами третіх осіб, не є предметом спору, не продане, не подароване, не передане в заставу, що підтверджується відповідними відомостями про встановлення, зміну чи припинення речових прав на нерухоме майно.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

6.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, визначену Договором та чинним законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

6.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

6.3. У випадку заборгованості по виплаті орендної плати та сплати фактично одержаних комунальних послуг Орендар сплачує Орендодавцеві пеню в розмірі 0,5 відсотків від суми простроченого платежу за кожен день прострочення платежу.



6.4. Сплата передбаченої п.п.6.3 Договору пені не звільняє Орендаря від виконання покладених на нього цим Договором обов'язків по оплаті орендної плати.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

7.1. Цей Договір укладається на строк по «11» листопада 2013 року. У разі, якщо ні одна із сторін за 14 днів до сплину строку договору не повідомить про свій намір його припинити, договір пролонгується на такий же строк.

7.2. Після підписання Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

7.3. Зміни в Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього Договору.

7.4. Цей Договір може бути припинений відповідно до чинного законодавства та умов Договору.

7.5. Орендодавець має право відмовитись від договору і вимагати повернення Приміщення, якщо Орендар не вносить орендну плату протягом трьох місяців підряд. В такому разі договір є розірваним з дати одержання повідомлення про розірвання договору.

7.6. У разі припинення Орендарем договору на підставі п. 4.1 до сплину терміну, вказаного в п. 7.1, він сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 10% від суми, не отриманої Орендодавцем орендної плати до кінця терміну дії цього договору.

7.7. Сторони домовилися, що до положень Договору не застосовуються норми Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та постанови КМ України № 786 "Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна".

7.8. Орендодавець є платниками ПДВ та податку на прибуток на загальних підставах.

7.9. Усі спори, що пов'язані із Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання його умов, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку.

7.10. Після закінчення терміну оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право перед третіми особами на продовження договору оренди на новий строк. При цьому умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право Орендаря на укладення договору припиняється.

7.11. Орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором, у разі продажу Приміщення, переданого в оренду, має переважне право перед іншими особами на його придбання на умовах, запропонованих Орендодавцем.

7.12. У разі відчуження Орендодавцем Приміщення договір оренди припиняється. При цьому невід'ємні речі та поліпшення Приміщення, які не узгоджені з Орендодавцем, Орендарю не компенсуються.

8. Форс-мажор

8.1. До форс-мажорних обставин належать: обставини непереборної сили або події надзвичайного характеру такі, як війна, пожежа, повінь, землетрус; заборонні заходи вищих законодавчих та/або виконавчих органів державної влади, що виникли після укладення цього Договору та які Сторони не могли передбачити або запобігти їм вжитими заходами, якщо ці обставини вплинули на виконання ними своїх зобов'язань за даним Договором.

У цьому випадку термін виконання зобов'язань за цим Договором змінюється за взаємною згодою, про що Сторони укладають додаткову угоду до цього Договору.

8.2. У разі виникнення зазначених у п. 8.1 Договору обставин Сторони протягом п'яти календарних днів письмово повідомляють одна одну про наявність цих обставин, підтверджуючи це відповідними офіційними документами. Якщо Сторони без поважних причин не сповістили у зазначений строк про виникнення форс-мажорних обставин, то вони у подальшому не мають права вимагати зміни строків виконання умов цього Договору.

8.3. Якщо форс-мажорні обставини тривають понад 1 місяць, то Сторони можуть прийняти рішення про зміну строків виконання умов цього Договору або про його припинення, про що укладається додаткова угода.

Договір укладено в двох екземплярах, по одному для кожної із сторін. Додаткові угоди та

Додатки до договору є невід'ємними частинами договору.

Додаток 1 – Схема розміщення площі, яка передається в оренду.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ТОВ «Прогресбуд-ПС»
40000, м. Суми, майдан Незалежності, 3/1
Идент. код в ЄГРПОУ 34932838
Св-во платника ПДВ 100026269
ИНН 349328318191
т/с № 26002060128050 в СФ ПАО КБ
ПриватБанк, МФО 337546

Директор ТОВ «Прогресбуд-ПС»

Кагановська Н.В.

М.П.



ОРЕНДАР

ТОВ «Євротранс-Інвест»
40007, Сумська область, м. Суми, вул. Лінійна,
Идент. код в ЄГРПОУ 38397678
Св-во платника ПДВ 200077417
ИНН 383976718149
п/р № 26002055008312 в СФ ПАО КБ
ПриватБанк, МФО 337546

Керівник ТОВ «Євротранс-Інвест»

Дубинський

М.П.

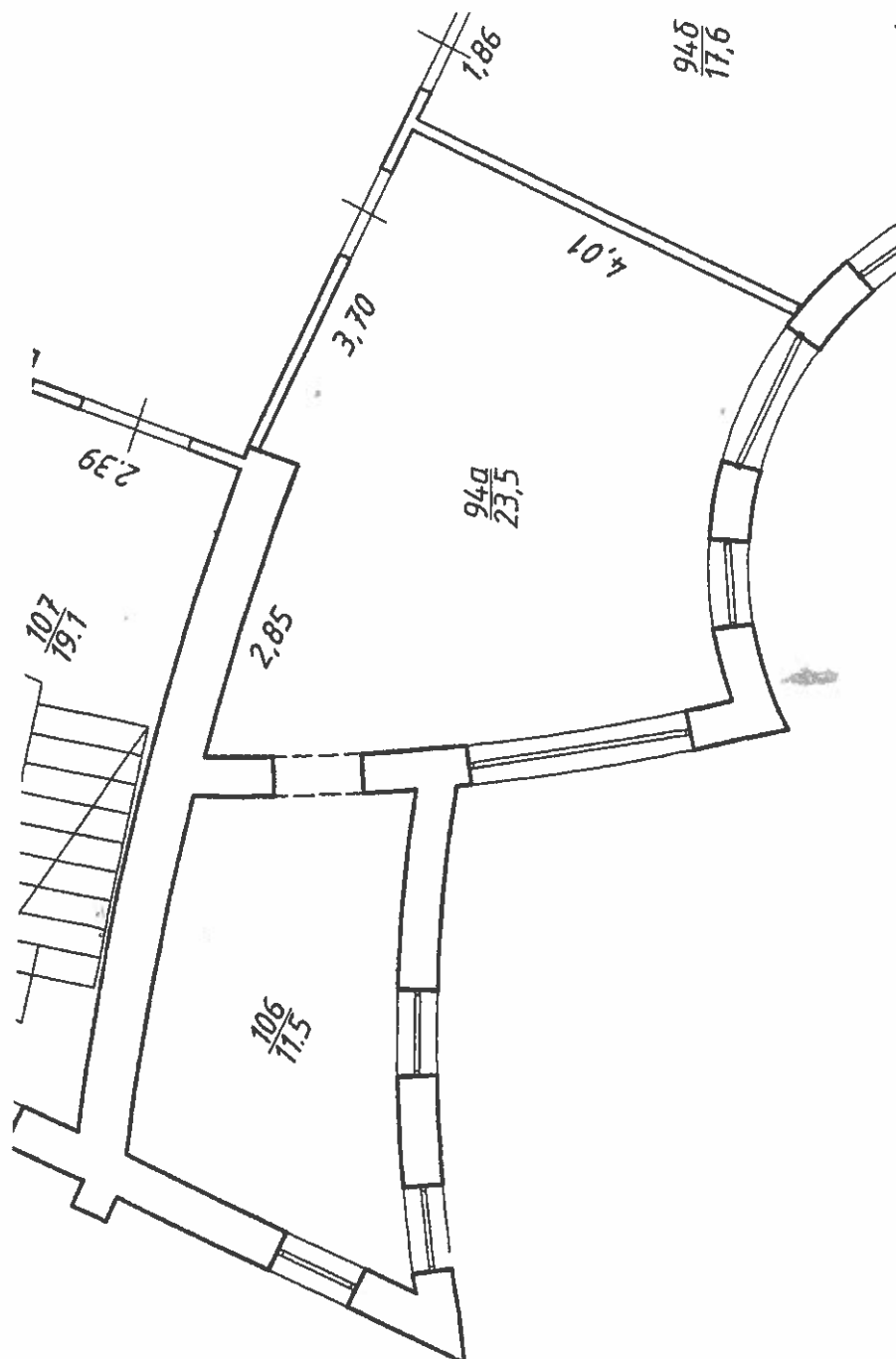


М.П.
Св-во



Схема розміщення площі, яка передається в оренду

Додаток 1



14

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ
до договору оренди нежитлових приміщень № 2 від «12» листопада 2012 р.

м. Суми

«12» листопада 2012 р.

Орендодавець, ТОВ «Прогресбуд-ПС», в особі директора Кагановської Н.В., яка діє на підставі Уставу підприємства з одного боку, та

Орендар, ТОВ «Євротранс-Інвест», в особі керівника Дубинського О.В., який діє на підставі Статуту, засвідчують що:

1. Орендодавець передає а Орендар приймає в орендне користування приміщення, що є предметом оренди, і знаходиться за адресою: м. Суми, майдан Незалежності, 3/1, загальною площею 35,0 кв.м.

2. Приміщення передається Орендарю в справному технічному стані, належному до експлуатації.

3. Сторони не мають одна до одної ніяких претензій.

