

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 02/24

м. Одеса

«01» січня 2024 р.

Фізична особа-підприємець Колос Наталія Василівна яка діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію № 25560170000070401, іменована надалі «Орендодавець», з одного боку, та **КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИЙ СЕРВІС "ЧОРНОМОРСЬКИЙ"**, іменоване надалі «Орендар», в особі директора Дідух Сергія Михайловича, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, надалі іменовані «Сторони», уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування за цим Договором складські приміщення загальною площею 72 кв. м. (позначені в технічному паспорті літерами Р), ДК 021:15 код 70220000-9 «Послуги з надання в оренду чи лізингу нежитлової нерухомості», які розташовані за адресою: Україна, Одеська область, Овідіопольський район, вул. Небесної сотні 103Б, та належить на праві приватної власності Колос Наталії Василівні згідно витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 28.01.2008 року № 17530466, іменовані надалі «Об'єкт оренди».

1.2. Строк користування Об'єктом оренди відповідає строку дії цього Договору, передбаченого п. 7.1. цього Договору.

1.3. Передача Об'єкта оренди в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на цей Об'єкт оренди. Власником Об'єкта оренди залишається Колос Наталія Василівна.

1.4. Підписанням цього Договору Орендар підтверджує, що ним уважно оглянуто Об'єкт оренди до його підписання, ремонт і стан Об'єкта оренди є задовільними і придатними для діяльності Орендаря, жодних недоліків Об'єкта оренди не виявлено.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ЙОГО ПОВЕРНЕННЯ

2.1. Право тимчасового користування Об'єктом оренди переходить до Орендаря з дати підписання сторонами акту прийому-передачі Об'єкту оренди. Об'єкт оренди вважається фактично переданим в оренду Орендарю в момент підписання уповноваженими представниками Сторін Акту прийому-передачі Об'єкту оренди.

2.2. З дати підписання акту прийому-передачі Об'єкту оренди ризик випадкової загибелі або пошкодження Об'єкта оренди несе Орендар.

2.3. Ризик загибелі майна Орендаря чи майна третіх осіб, що знаходяться на Об'єкті оренди та прилеглий до нього території, несуть власники цього майна.

2.4. У разі припинення або розірвання даного Договору Орендар повертає Орендодавцеві Об'єкт оренди до дати закінчення строку дії або розірвання Договору, що оформляється актом прийому-передачі (повернення) Об'єкту оренди.

2.5. У разі припинення (закінчення) або розірвання даного Договору Орендар зобов'язаний передати Об'єкт оренди Орендодавцю у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального зносу за період оренди.

2.6. При поверненні Об'єкту оренди представник Орендодавця в присутності Орендаря робить перевірку Об'єкту оренди, результати якої відображаються в акті прийому-передачі (повернення). Якщо, в результаті вищезазначеної перевірки, виявиться, що Об'єкт оренди знаходиться в стані гіршому від стану, в якому Об'єкт оренди було прийнято Орендарем в оренду за актом прийому-передачі, Орендодавець має право вимагати від Орендаря, а Орендар зобов'язується привести за власний рахунок Об'єкт оренди до відповідного стану або компенсувати вартість ремонтних/будівельних робіт за ринковими цінами, необхідних для приведення Об'єкта оренди до відповідного стану. У випадку відмови Орендаря від виконання цього зобов'язання вартість ремонтних/будівельних робіт за ринковими цінами, необхідних для приведення Об'єкта оренди до відповідного стану підлягає стягненню з Орендаря Орендодавцем в примусовому порядку.

2.7. Орендар зобов'язаний звільнити Об'єкт оренди на момент його повернення Орендодавцеві, та прилеглу до нього територію від будь-якого обладнання, речей, сміття, а також від будь-якого майна, що належить Орендарю.

2.8. Сторони розуміють та погоджуються, що Акт приймання-передачі (повернення) Об'єкту оренди підписується з боку Орендодавця виключно за умови звільнення Об'єкту оренди та прилеглої до нього

зобов'язаний сплатити штраф за несвоєчасне звільнення Об'єкту оренди, передбачений п.5.18. цього Договору. Зазначений штраф сплачується додатково до зобов'язання Орендаря сплачувати орендну плату та платежі, передбачені п. 4.6. цього Договору до дати підписання Акта приймання-передачі (повернення) Об'єкта оренди Сторонами, незалежно від спливу встановленого цим Договором строку оренди.

2.9. Для уникнення будь-яких сумнівів, Сторони керуючись власним волевиявленням погоджуються, що жодні перепланування, реконструкції, переоснащення, переобладнання, що здійснюються Орендарем або за рахунок Орендаря протягом строку оренди не є поліпшенням Об'єкту оренди, не є створенням нової речі, а є лише пристосуванням Орендарем такого Об'єкта оренди до своїх потреб та підтримання його первісного стану, і Орендар не має права на відшкодування вартості таких робіт в будь-якому випадку та в будь-якому вигляді.

Здійснення будь-якого поточного або капітального ремонту Об'єкта оренди можливе Орендарем виключно за попередньою письмовою згодою Орендодавця, наданою уповноваженою особою останнього.

2.10. Сторони керуючись власним волевиявленням погоджуються, що після закінчення строку дії договору, а також при його достроковому розірванні, вироблені Орендарем перебудови, перепланування, реконструкції, переоснащення, переобладнання Об'єкту оренди, невіддільні без шкоди для конструкції, переходять до Орендодавця безоплатно. Якщо перебудови, перепланування, реконструкції, переоснащення Об'єкту оренди здійснені Орендарем, можуть бути відокремлені від майна без його пошкодження, останній має право на їх вилучення. Вартість перебудов, перепланувань, реконструкції, переоснащення Об'єкту оренди здійснені Орендарем, які не можуть бути відокремлені від Об'єкту оренди без нанесення останньому шкоди, Орендодавцем не відшкодовуються Орендарю.

2.11. Якщо в період дії цього Договору Орендар проводив на Об'єкті оренди ремонтні, будівельні роботи, перепланування, реконструкції, переоснащення, переобладнання Об'єкта оренди та ін., чи встановив устаткування або комунікації, які не будуть вилучені ним при поверненні Об'єкта оренди, Орендар зобов'язаний при поверненні Об'єкта оренди Орендодавцю забезпечити Орендодавця усіма дозволами, погодженнями, сертифікатами якості, технічною та іншою документацією, необхідною для подальшої експлуатації таких ремонтних, будівельних робіт, перепланувань, реконструкцій, переоснащення, переобладнань Об'єкта оренди та устаткування, а також документами, що містять гарантійні зобов'язання щодо їх технічного обслуговування. У разі ненадання Орендодавцю зазначених документів Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю вартість отримання Орендодавцем цих документів або вартість повернення у первісний стан Об'єкта оренди.

2.12. Зроблені ремонтні, будівельні роботи, перепланування, реконструкції, переоснащення, переобладнання у будь-якому випадку не надають Орендарю права на спільну власність Об'єкта оренди.

2.13. Об'єкт оренди вважається фактично переданим (повернутим) Орендодавцю з дати підписання Акту прийому-передачі (повернення) Об'єкта оренди. В будь-якому випадку, дата складеного та підписаного Сторонами Акту прийому-передачі (повернення) Об'єкта оренди вважається останнім днем оренди.

2.14. В разі прострочення підписання Акту прийому-передачі Об'єкта оренди з вини Орендаря, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцеві орендну плату за Об'єкт оренди та інші платежі, передбачені цим Договором, нараховані до дати підписання такого Акту.

У випадку, якщо на момент завершення строку дії цього Договору, передбаченого п. 7.1. цього Договору, або у разі його дострокового припинення або розірвання у передбачених цим Договором або законодавством України випадках, Акт прийому передачі Об'єкта оренди не підписано з вини Орендаря, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцеві орендну плату за Об'єкт оренди нараховану до дати підписання Акту прийому-передачі Об'єкта оренди у подвійному розмірі за кожний календарний день прострочки, а також сплатити Орендодавцеві інші платежі, передбачені цим Договором.

2.15. У випадку самовільного звільнення Орендарем Об'єкта оренди без узгодження з Орендодавцем або відмови Орендаря підписати Акт прийому-передачі (повернення) Об'єкта оренди, факт самовільного звільнення Об'єкта оренди підтверджується Актом про звільнення Об'єкта оренди, складеним комісією у складі представників Орендодавця та незалежної особи.

3.ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

3.1. Орендодавець має право:

3.1.1. Здійснювати перевірку порядку використання Орендарем Об'єкту оренди відповідно до умов цього договору і давати у зв'язку з цим вказівки.

3.1.2. В односторонньому порядку розірвати договір у випадках, передбачених п. 7.3., 7.4. цього договору.

3.1.3. Орендодавець має право направити Орендарю вимогу про усунення порушень пожежної, техногенної, екологічної безпеки, електробезпеки, техніки безпеки, охорони праці, санітарно-гігієнічних норм відповідно до вимог відповідних державних органів. Якщо такі вимоги не будуть задоволені впродовж терміну вказаного відповідними державними органами, Орендодавець має право усунути такі порушення самостійно. В цьому випадку Орендар зобов'язаний відшкодувати всі витрати, понесені Орендодавцем в повному обсязі.

3.1.4. У випадку затримки сплати орендної плати, передбаченої цим Договором, більш ніж на 15 (п'ятнадцять) календарних днів, Орендодавець має право обмежити доступ Орендаря до Об'єкта оренди до моменту повного погашення заборгованості Орендарем, включаючи штрафні санкції. Якщо Орендар затримає сплату орендної плати, яка передбачена цим Договором більш ніж на 1 (один) місяць, Орендодавець має право:

- стягнути штрафні санкції, передбачені п. 5.3;
- притримати майно Орендаря, яке знаходиться на Об'єкті оренди та/або на прилеглій до нього території до виконання Орендарем грошового зобов'язання, щодо сплати орендної плати;
- достроково розірвати цей договір і вимагати повернення Об'єкта оренди.

3.1.5. У разі прострочення внесення плати за комунальні витрати (п. 4.6.), пов'язані з експлуатацією Об'єкту оренди, які триватиме понад 15 (п'ятнадцять) календарних днів, Орендодавець вправі, незалежно від причин такого прострочення:

- обмежити або цілком припинити постачання на Об'єкт оренди надання комунальних послуг;

Якщо Орендар затримає внесення плати за комунальні витрати (п. 4.6.), пов'язані з експлуатацією Об'єкту оренди, яке триватиме понад 1 (одного) місяця, Орендодавець має право:

- стягнути штрафні санкції, передбачені п. 5.4;
- притримати майно Орендаря, яке знаходиться на Об'єкті оренди та/або на прилеглій до нього території до виконання Орендарем грошового зобов'язання, щодо сплати платежів, передбачених п. 4.6. цього Договору;
- достроково розірвати договір оренди і вимагати повернення Об'єкта оренди.

3.1.6. Якщо Орендар після припинення (закінчення) дії цього договору або його дострокового розірвання, має заборгованість перед Орендодавцем по орендній платі, або по платежам, передбачених п.4.6. цього Договору, Орендодавець має право притримати речі Орендаря, які знаходяться на території орендованого майна до виконання Орендарем грошового зобов'язання, щодо сплати орендної плати та/або платежів, передбачених п.4.6. цього Договору.

3.2. Орендодавець зобов'язаний:

3.2.1. Передати в користування Орендарю Об'єкт оренди, передбачений п. 1.1 цього договору, за актом прийому-передачі.

3.2.2. У випадку відчуження Об'єкта оренди третім особам, Орендодавець зобов'язаний повідомити Орендаря про зміну власника. Після закінчення 30 днів з дати отримання Орендарем повідомлення Договір вважається розірваним.

3.4. Орендар зобов'язаний:

3.4.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього договору.

3.4.2. Дотримуватися та виконувати до моменту повернення Об'єкту оренди Орендодавцю правила техніки безпеки, протипожежної, техногенної, екологічної безпеки, електробезпеки, охорони праці, охорони громадського порядку та навколишнього середовища, санітарно-гігієнічних норм при здійсненні господарської діяльності, утримувати Об'єкт оренди та прилеглу до нього територію у чистоті, в належному технічному і санітарному стані, дотримуватися діючих норм експлуатації будівель.

3.4.3. Забезпечувати належне виконання та дотримання правил пожежної, техногенної та екологічної безпеки Об'єкту оренди, охорони громадського порядку, санітарно-гігієнічних норм, встановити контроль за їх дотриманням та нести відповідальність за їх порушення відповідно до Кодексу цивільного захисту України, Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Правил техногенної безпеки у сфері цивільного захисту на підприємствах, в організаціях, установах та на небезпечних територіях» і іншими нормативно-правовими актами. Орендар повинен забезпечити виконання правил пожежної безпеки на Об'єкті оренди його працівниками, відвідувачами, підрядниками, клієнтами, агентами, ліцензіарами або уповноваженими особами. Якщо Орендар встановить на Об'єкті оренди таке обладнання, матеріали чи меблі, які будуть вимагати інсталяції додаткових протипожежних засобів за законодавством України, Орендар зобов'язаний негайно забезпечити наявність на Об'єкті оренди таких додаткових протипожежних засобів за свій власний рахунок та за умови попереднього одержання Орендарем усіх дозволів, ліцензій та погоджень, необхідних для установки таких додаткових протипожежних засобів, що вимагаються чинним законодавством України, та передання їх копій Орендодавцю.

3.4.4. Забезпечити Об'єкт оренди та пропорційну частку прилеглої до нього території - вогнегасниками, ящиками з піском та пожежним інструментом, необхідним для локалізації і ліквідації пожежі у її початковій стадії розвитку.

3.4.5. Дотримуватися правил про заборону паління на Об'єкті оренди, крім спеціально відведених для паління місць. Відповідальність за недодержання цих правил працівниками/гостями/клієнтами Орендаря покладається на керівництво та уповноважених осіб Орендаря.

3.4.6. Самостійно вирішувати всі приписи та зауваження відповідних державних органів, пов'язані з порушенням пожежної, техногенної, екологічної безпеки, електробезпеки, техніки безпеки, охорони праці та ін., що сталася з вини Орендаря.

3.4.7. Самостійно сплачувати платежі, визначені наглядовими інстанціями і державними органами, пов'язані з порушенням пожежної, техногенної, екологічної безпеки, електробезпеки, техніки безпеки, охорони праці та ін. Орендарем.

3.4.9. За рахунок власних коштів проводити поточний та планово-попереджувальний ремонт Об'єкту оренди з попереднього письмового дозволу Орендодавця, підписаного його уповноваженою особою.

3.4.10. За рахунок власних коштів ліквідувати всі допущені погіршення Об'єкту оренди.

3.4.11. Якщо Об'єкт оренди в результаті дії Орендаря або не прийнятих їм необхідних і своєчасних заходів прийде в аварійний стан, то Орендар відновлює його своїми силами, за рахунок своїх коштів, або відшкодовує збиток, нанесений Орендодавцеві, у встановленому законом порядку,

3.4.12. Своєчасно вносити орендну плату та інші платежі в порядку і в строки, передбачені ст. 4 цього Договору.

3.4.13. Своєчасно оплачувати рахунки за комунальні послуги, що виставлені Орендодавцем.

3.4.14. У випадку, якщо власником буде відчужений Об'єкт оренди, Орендар зобов'язаний в 10-ти денний строк з дати повідомлення про відчуження:

- вивести матеріальні цінності, що належать Орендареві,
- по акту прийому-передачі передати Орендодавцеві матеріальні цінності, що належать йому,
- припинити користування Об'єктом оренди,
- сплатити орендну плату та платежі, обговорені у п.4.6. цього Договору по дату фактичного повернення Об'єкту оренди та підписання Сторонами акту прийому-передачі (повернення).

3.4.15. Не здавати орендований Об'єкт оренди в суборенду.

3.4.16. Не здійснювати без попереднього письмового дозволу Орендодавця ремонтні, будівельні роботи, перепланування, реконструкцію, переоснащення, переобладнання, модернізацію, перебудову, добудову або перепланування Об'єкту оренди. При цьому Орендар несе повну відповідальність за отримання всіх необхідних дозволів (погоджень та ін.) пов'язаних з такими переплануваннями, реконструкцією, переоснащенням, переобладнанням, модернізацією, перебудовою, добудовою Об'єкту оренди.

3.4.17. Забезпечити охорону переданого в оренду Об'єкту. За свій рахунок оплачувати вартість послуг з охорони майна. Сторони погоджуються, що Орендодавець не несе відповідальності за збереження майна Орендаря, що знаходяться в орендованих приміщеннях. Заходи по збереженню майна Орендар проводить на власний розсуд та за власний рахунок, якщо це не порушує умов Договору, та не призводить до пошкодження цілісності та ремонту Об'єкта оренди.

3.4.18. У разі потреби термінового доступу Орендодавця до Об'єкта оренди, прибути особисто чи направити свого представника протягом двох годин з моменту одержання повідомлення Орендодавця. При цьому Орендодавець зобов'язаний дочекатися прибуття Орендаря чи його представника, крім наступних випадків:

- коли очікування прибуття Орендаря чи його представника спричинить або, на думку Орендодавця, може спричинити значне ушкодження або загибель Об'єкта оренди (наприклад, у випадку аварії/з метою попередження (запобігання) настання аварії, пожежі або інших форс-мажорних обставин), Орендодавець має право увійти до Об'єкта оренди у відсутності Орендаря чи його представника. Такий доступ (вхід) до Об'єкта оренди здійснюється зі складанням Орендодавцем відповідного акта, в якому вказуються причини (підстави), час і перелік осіб, які здійснили доступ (вхід), та надання другого примірника цього акта Орендареві протягом доби з моменту доступу (входу). Після прибуття Орендаря чи його представника, Орендодавець здає йому Об'єкт оренди.

Орендодавець не несе відповідальності за будь-які ушкодження (збитки), що виникли в результаті такого доступу (входу) до Об'єкта оренди.

3.4.19. При припиненні договірних відносин з оренди передати Об'єкт оренди Орендодавцю у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального зносу.

3.4.20. При припиненні договірних відносин з оренди передати Об'єкт Орендодавцю до дати закінчення строку дії або розірвання Договору.

3.4.21. Користуватися Об'єктом оренди для здійснення господарської діяльності, передбаченої

його статутними документами.

3.4.22. Повідомити Орендодавця про зміни організаційно-правової форми, місцезнаходження, банківських реквізитів, статусу платника податків, а також у випадку реорганізації або ліквідації Орендаря не пізніше 5 (п'яти) днів з дати їх державної реєстрації відповідними державними органами.

3.4.23. Не складати та прибирати відходи та сміття, які з'являються на Об'єкті оренди та пропорційній частці прилеглої до нього території в результаті господарської діяльності Орендаря.

3.4.24. Отримати письмовий дозвіл Орендодавця на розміщення будь-якої реклами (знаків для товарів та послуг, торговельних марок, логотипів або інших позначень) на Об'єкті оренди або на прилеглій до Об'єкта оренди території.

3.4.25. Орендар гарантує, що він не зберігатиме на Об'єкті оренди:

- речовини та предмети, заборонені до обігу чи обмежені в обігу відповідно до чинного законодавства України (наркотики та наркомісткі речовини, психотропні речовини та прекурсори, зброю, боєприпаси, вибухові речовини або їх компоненти, лазерні диски і комп'ютерну техніку, виготовлених з порушенням авторських прав, фальсифіковані спиртні напої та ін.);

- предмети, що вимагають особливих умов зберігання і становлять безпосередню небезпеку для орендованого майна та/чи для персоналу Орендаря і Орендодавця, третіх осіб (хімікати, отруйні і їдкі речовини, кислоти і луги, ртуть, мінеральні добрива, радіоактивні речовини; легкозаймисті чи вибухонебезпечні речовини, матеріали, пристрої й техніку; пально-мастильні матеріали тощо).

3.4.26. Орендар зобов'язаний негайно повідомляти Орендодавця про факти псування, аварії чи руйнування інженерних комунікацій, конструкцій Об'єкта Оренди.

3.4.27. Дотримуватися інших умов цього договору.

3.4.28. Користуватися Об'єктом оренди відповідно до умов цього Договору.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Загальна сума орендної плати становить: 6000 (шість тисяч) 00 коп гривень на місяць, без ПДВ.

4.2 Сторони мають право пропорційно та обґрунтовано переглянути розмір орендної плати та/або платежів, передбачених п.4.6. цього Договору, у разі настання обставин, що спричиняють збільшення витрат Орендодавця на його утримання у наступних випадках:

- збільшення податків та/або обов'язкових платежів, введення нових податків та/або обов'язкових платежів, що безпосередньо спричиняють збільшення витрат Орендодавця на утримання Об'єкту оренди;

- видання нормативних актів органів державної влади чи місцевого самоврядування, інші дії зазначених органів, що спричиняють збільшення витрат Орендодавця на утримання Об'єкта оренди та не можуть бути передбачені на момент укладання цього Договору.

Передбачені цим пунктом Договору зміни розміру Орендної плати та/або платежів, передбачених п.4.6. цього Договору оформлюються Додатковою угодою до цього Договору. Орендар зобов'язаний підписати проект Додаткової угоди у триденний строк з дня його одержання від Орендодавця.

4.3. Орендна плата та інші платежі перераховуються Орендарем на поточний рахунок Орендодавця щомісяця або іншим способом за домовленістю Сторін, передбаченим чинним законодавством України.

4.4. Банківські витрати, пов'язані з перерахуванням коштів, покладаються на Сторону, яка є платником.

4.5. Орендна плата повинна перераховуватися не пізніше 5-го числа місяця, за який здійснюється оплата.

4.6. Оплата вартості комунальних послуг (водо-, електро-, газо-, тепlopостачання, водовідведення та ін.) здійснюється шляхом відшкодування (компенсації) вартості сплачених Орендодавцем сум на підставі наданих останнім рахунків. Розмір відшкодування (компенсації) розраховується на підставі тарифів підприємств — постачальників комунальних послуг і переставленого Орендодавцем розрахунку споживання Орендарем зазначених послуг, згідно з виставленими Орендодавцю до оплати рахунками.

Оплата за активну електроенергію проводиться за показаннями окремого електrolічильника, що враховує електроенергію, яка використовується тільки Орендарем або за фактом споживання електроенергії. При цьому, Орендарем оплачуються витрати, які несе Орендодавець, пов'язані з транспортуванням активної та реактивної електроенергії до місця споживання Орендарем, що тягне за собою виникнення втрат в електромережах.

Орендар сплачує кошти на отримання електричної енергії на умовах передоплати на наступний місяць.

Витрати, передбачені даним пунктом договору оплачуються Орендарем протягом 10 (десяти) календарних днів з дати отримання рахунку.

4.7. Орендна плата та платежі, обумовлені у п.4.6. цього Договору, підлягають оплаті з дати підписання акта прийому-передачі.

4.8. Припинення Договору не тягне за собою припинення зобов'язання Орендаря щодо погашення заборгованості з орендної плати, сплати інших платежів та/або пені, штрафних санкцій. Припинення даного зобов'язання Орендаря відбувається лише його належним виконанням. Орендодавець має право нарахувати Орендарю неустойку, три відсотки річних, інфляційні втрати до моменту фактичного одержання грошових коштів від Орендаря для погашення заборгованості у повному обсязі.

4.9. Кошти, перераховані Орендарем Орендодавцеві як орендна плата і інші платежі, обумовлені в п. 4.6. цього договору, ні в якому випадку поверненню не підлягають.

4.10. Сторони щомісячно підписують Акт/Акти здачі-прийняття робіт (надання послуг).

Орендодавець в останній день місяця або на день дострокового розірвання Договору чи закінчення строку дії Договору складає та підписує зі свого боку у двох примірниках Акт/Акти здачі-прийняття робіт (надання послуг) за місяць, в якому виконувалися роботи (надавалися послуги).

Орендар зобов'язаний підписати надані Акт/Акти здачі-прийняття робіт (надання послуг) та передати підписані примірники Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг) Орендодавцю протягом 10 (десяти) робочих днів з дати підписання Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг) Орендодавцем або надати Орендодавцю у цей же термін вмотивовану відмову від підписання Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг).

Вмотивована відмова подається Орендодавцю у випадку, якщо виконані роботи (надані послуги), зазначені в Акт/Акти здачі-прийняття робіт (надання послуг), не відповідають умовам цього Договору. Вмотивована відмова має бути надана Орендарем Орендодавцю письмово. Орендодавець, у свою чергу, протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту отримання письмової вмотивованої відмови Орендаря від прийому виконаних робіт (наданих послуг) має або визнати її, або відхилити, про що повідомити Орендаря письмово.

У разі визнання Орендодавцем вмотивованої відмови Орендаря від прийому виконаних робіт (наданих послуг), Сторонами протягом 5 (п'яти) календарних днів підписується двосторонній Акт про визнання відмови.

У разі відхилення Орендодавцем вмотивованої відмови Орендаря від прийому виконаних робіт (наданих послуг), подальше врегулювання ситуації, що склалася, Сторони зобов'язані проводити шляхом переговорів. У випадку, якщо Сторони не дійдуть згоди, суперечка має розглядатися в судовому порядку, відповідно до норм чинного законодавства України.

У разі відмови від отримання Орендарем Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг) та/або ненадання Орендарем Орендодавцю відповідного підписаного Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг) або ненадання Орендарем Орендодавцю вмотивованої відмови у встановлений цим Договором строк, Орендодавець складає Акт про відмову від отримання та/або підписання Орендарем Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг). На підставі Акту про відмову від отримання та/або підписання Орендарем Акту/Актив здачі-прийняття робіт (надання послуг), надання послуг та/або виконання робіт вважаються належним чином наданими та/або виконаними та погодженими між Сторонами, підлягають оплаті Орендарем без заперечень, а Орендодавець має право робити бухгалтерський та податковий облік за своїми даними, а також здійснити передбачені законодавством дії по формуванню податкового зобов'язання.

5.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. У випадку порушення зобов'язання, що виникає з цього Договору (надалі іменується "порушення Договору"), Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та (або) законодавством України. Порушенням Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору або законодавства України.

5.2. Орендодавець не несе відповідальності за зобов'язаннями Орендаря, а Орендар не несе відповідальності за зобов'язаннями Орендодавця.

5.3. У разі несвоєчасного внесення орендної плати Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від загальної суми невнесених в строк коштів за кожний день прострочення. За

- прострочення платежу понад 1-го місяця Орендар, крім орендної плати та пені, сплачує штраф у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату порушення.
- 5.4. У разі несвоечасного внесення компенсації за комунальні послуги та інші витрати (п. 4.6.), пов'язані з експлуатацією Об'єкту оренди Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від загальної суми невнесених в строк коштів за кожний день прострочення.
- 5.5. Відповідальність за невиконання та недотримання вимог пожежної, техногенної, екологічної безпеки, електробезпеки, техніки безпеки, охорони праці, санітарно-гігієнічного стану та стану охорони праці, техніки безпеки на Об'єкті оренди покладена на Орендаря. Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві у повному обсязі збитки у разі застосування органами державної влади та місцевого самоврядування штрафних санкцій та інших заходів впливу до Орендодавця у зв'язку з порушенням Орендарем протипожежної, техногенної, екологічної безпеки, електробезпеки, техніки безпеки, охорони праці та ін.
- 5.6. У разі порушення Орендарем п. 3.4.2., п. 3.4.3., цього договору, він зобов'язаний в повному обсязі відшкодувати збиток, заподіяний Орендодавцю, а також третім особам внаслідок недотримання Орендарем правил техніки безпеки, пожежної, техногенної та екологічної безпеки, електробезпеки, охорони праці, охорони громадського порядку, порушення норм і правил експлуатації будівель, санітарно-гігієнічних норм.
- 5.7. Орендар несе майнову відповідальність перед Орендодавцем за шкоду, заподіяну Об'єкту з вини Орендаря, а також майнову відповідальність перед третіми особами за шкоду, заподіяну їх життю, здоров'ю, майну під час експлуатації Об'єкту.
- 5.8. Орендодавець не несе відповідальності за збереження матеріальних цінностей, які знаходяться на/в Об'єкті оренди та прилеглий до нього території.
- 5.9. Відшкодування збитків, сплата пені, штрафу і неустойки не звільняють Сторони від виконання умов цього договору та усунення допущених порушень.
- 5.10. У разі допущення Орендарем погіршення стану або псування Об'єкту оренди, він повинен відшкодувати Орендодавцю всі збитки, що виникли у зв'язку із зазначеними обставинами, враховуючи упущену вигоду.
- 5.11. При достроковому розірванні цього Договору з ініціативи Орендаря, якщо Орендар не повідомив Орендодавця за 1 місяць до дати розірвання цього Договору, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату розірвання.
- 5.12. У разі самовільної здачі Орендарем Об'єкту оренди в суборенду, Орендар сплачує штраф в сумі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату порушення, за кожний місяць самовільної здачі Об'єкту оренди в суборенду.
- 5.13. У випадку встановлення факту здійснення перепланування, реконструкції, переоснащення, переобладнання, модернізації, без дозволу Орендодавця та відповідних державних органів, Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату порушення.
- 5.14. За невиконання зобов'язання по прибиранню Об'єкта оренди та/або пропорційної частки прилеглої до нього території, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату порушення.
- 5.15. Орендодавець не несе відповідальності за можливі перепади напруги електроенергії, одержаної від мереж електропостачальної організації (частота струму, перерви та оперативні переключення, зниження та перебої напруги та інших показників якості електроенергії) та за перебої в водопостачанні та теплопостачанні, що виникають не з його власної вини, за будь-які збитки, що прямо або опосередковано впливають з таких відключень чи перебоїв у наданні послуг, що мали місце внаслідок будь-яких незалежних від Орендодавця причин. Незважаючи на вищезазначене, Орендодавець зобов'язаний докласти максимум зусиль для уникнення вищезазначених проблем та для їх якнайшвидшого вирішення та усунення.
- 5.16. Орендар самостійно несе відповідальність (зокрема, перед всіма державними контролюючими органами) за наявність усіх необхідних документів на майно, яке знаходиться на Об'єкті оренди та на прилеглої до нього території (договори, прибутково-видаткові накладні, сертифікати якості, а у встановлених випадках - ліцензії, дозволи, та ін.).
- 5.17. У разі, якщо на момент повернення Об'єкту оренди Орендарем Орендодавцю, Об'єкт оренди та прилеглу до нього територію не звільнено Орендарем від його майна, обладнання та сміття, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю грошові кошти у сумі, яка потрібна для здійснення зазначених дій та додатково сплачує штраф у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату порушення.
- 5.18. За несвоечасне повернення Орендарем Об'єкту оренди Орендодавцю понад п'ять календарних днів Орендар сплачує штраф у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на дату порушення.

5.19. Орендар самостійно у повному обсязі несе відповідальність за свою господарську діяльність перед Орендодавцем, третіми особами та державою, за дотриманням норм чинного законодавства України та норм міжнародного законодавства.

5.20. Орендар відшкодовує Орендодавцеві у повному обсязі збитки у разі застосування органами державної влади та місцевого самоврядування штрафних санкцій та інших заходів впливу до Орендодавця у зв'язку з господарською діяльністю Орендаря.

6. ВИРІШЕННЯ СУПЕРЕЧОК

6.1. Усі суперечки, які можуть виникнути з цього договору, Сторони будуть прагнути вирішити шляхом переговорів. У випадку, якщо Сторони не дійдуть згоди, суперечка між ними буде розглядатися в судовому порядку, відповідно до норм чинного законодавства України.

7. СРОК ДІЇ ТА УМОВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

7.1. Договір набуває чинності з дати його підписання Сторонами і діє з **«01» січня 2024р. по «31» грудня 2024 р.(включно)**. Строк дії цього договору може бути продовжений на наступний календарний рік за умови підписання (укладання) Сторонами не пізніше дати закінчення строку дії договору відповідної додаткової угоди.

7.2. Цей Договір може бути достроково припинений за взаємною письмовою згодою Сторін.

У випадках розірвання цього Договору за ініціативою Орендаря, останній зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця про це не менш ніж за 1 (один) місяць до розірвання.

7.3. Сторони за взаємною згодою домовилися про те, що цей Договір оренди також припиняється достроково у разі:

- 1) викупу Об'єкта оренди у Орендодавця іншою особою;
- 2) ліквідації або банкрутства суб'єкта господарювання- Орендодавця або Орендаря;
- 3) загибелі (знищення) Об'єкта оренди;

У випадках, перелічених у підпунктах 1,2,3) цього пункту 7.3. Договір припиняється автоматично з моменту настання відповідної обставини.

4) якщо Орендар не сплачував орендну плату протягом трьох місяців підряд. У такому випадку цей Договір є розірваним і припиняється з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від цього Договору.

7.4. Сторони за взаємною згодою домовилися про те, що Орендодавець має право вимагати розірвання цього Договору якщо:

- 1) Орендар використовує Об'єкт оренди всупереч умовам цього Договору або його призначенню;
- 2) Орендар без письмового дозволу Орендодавця передав Об'єкт оренди у суборенду або у користування іншій особі;
- 3) Орендар своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження Об'єкта оренди, у тому числі навмисно або з необережності погіршує стан Об'єкта оренди або сусідніх приміщень;
- 4) Істотного порушення Орендарем зобов'язань за цим Договором, при цьому Сторони домовилися про те, що будь-яке порушення Орендарем одного з покладених на нього обов'язків згідно з пунктами 3.4.1.-3.4.27., 4.2., 4.5., 4.6. цього Договору вважається істотним порушенням зобов'язань за цим Договором;

5) В інших випадках, передбачених чинним законодавством.

У випадках, передбачених підпунктами 1,2,3,4,5) пункту 7.3. цього Договору, Орендодавець письмово повідомляє Орендаря про розірвання цього Договору не менш ніж за 10 днів до його розірвання. Після закінчення 10 днів з дати отримання Орендарем повідомлення договір вважається розірваним за згодою Сторін, яка зафіксована у цьому пункті 7.3. Договору оренди.

7.5. У разі дострокового розірвання договору за згодою Сторін, договір вважається розірваним з дати підписання угоди та акта прийому-передачі (повернення) Об'єкту оренди уповноваженими представниками Сторін.

7.6. У разі розірвання (припинення) цього Договору Орендар зобов'язаний сплатити орендну плату, платежі, передбачені п. 4.6. цього Договору не пізніше дати припинення використання Об'єкту оренди. Крім того, Орендар зобов'язаний звільнити приміщення і прилеглу територію від свого майна та сміття, не пізніше дати припинення використання Об'єктом оренди підписати зі свого боку двосторонній Акт приймання - передачі (повернення) Об'єкта оренди, в іншому випадку Орендодавець має право скласти Акт прийому – передачі приміщень в односторонньому порядку, що матиме юридичну силу.

7.7. Сторони за взаємним волевиявленням погодили, що Орендодавець у разі відмови Орендаря або його зволікання з підписанням двостороннього Акта приймання-передачі (повернення) Об'єкта оренди також має право звільнити приміщення від майна Орендаря. Звільняючи приміщення від майна Орендаря, Орендодавець має діяти в наступному порядку:

- 1) призначити комісію у складі працівників Орендодавця, залучити до неї працівників ЖЕКу або іншої організації, яка надає послуги з аварійного відкривання замків, а також двох незалежних понять;
- 2) вказана комісія відчиняє двері у приміщення Орендаря та здійснює опис всього майна Орендаря, яке там знаходиться, що фіксується відповідним актом з описом кожної виявленої речі;
- 3) майно передається на зберігання в інше визначене Орендодавцем або спеціально орендоване Орендодавцем приміщення.
- 4) копія акта з описом майна та повідомлення про місце його зберігання направляються Орендарю поштою.

Сторони за взаємною згодою вирішили, що Орендар не матиме у такому випадку до Орендодавця жодних майнових чи інших претензій і надання Орендодавцеві такого права є взаємною домовленістю і волевиявленням Сторін.

7.8. Після отримання від Орендодавця повідомлення про припинення або розірвання цього Договору або внаслідок його розірвання з підстав, передбачених у п. 7.3., 7.4. цього Договору.

8.ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання прийнятих на себе зобов'язань за цим Договором, якщо причиною такого невиконання або неналежного виконання послужили обставини непереборної сили (форс-мажор), що роблять неможливим належне виконання зобов'язань за цим Договором.

8.2. Під обставинами непереборної сили розуміються події, які не існували в момент підписання цього Договору, наступ і дія яких Сторони не могли передбачати і подолати, а саме: повінь, землетрус, пожежа, інші стихійні лиха, а також вибух, військові дії, дії урядових органів у вигляді постанов і законодавчих актів, які погіршують правовий статус і режим суб'єктів справжнього Договору та об'єкта, що є предметом цього Договору.

8.3. Якщо будь-яка з таких обставин безпосередньо вплинула на виконання зобов'язань у строк, встановлений в цьому Договорі, то цей строк відповідно продовжується на час дії відповідної обставини. Сторона, для якої створилася неможливість виконання зобов'язання, про настання, передбачуваному строку дії і припинення вищевказаних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу сторону. Факти, викладені у повідомленні, повинні бути підтверджені Торгово-промисловою палатою України.

9.ІНШІ УМОВИ

9.1. При підписанні даного Договору Орендар відмовляється від переважного права на Об'єкт оренди та/або приміщення, в якому він розміщений, у випадку його продажу, яке надано йому ст. 777 Цивільного кодексу України. При цьому ніяких додаткових заяв від Орендаря при підписанні договору купівлі-продажу Об'єкту оренди або приміщення, в якому він знаходиться, не потрібно.

9.2. Всі зміни та доповнення до цього договору дійсні лише в тому випадку, якщо вони виконані в письмовій формі та підписані уповноваженими на те особами обох Сторін..

Всі додаткові угоди, акти, протоколи та інші документи, що складаються Сторонами в процесі виконання цього договору, додаються до договору і є його невід'ємними частинами,

9.3. Сторони підтверджують, що особи, які діють від їх імені при укладенні цього Договору, будь-яких додатків до нього, мають належний обсяг дієздатності та представницьких повноважень і діють в інтересах Сторін, яких вони представляють.

9.4. До цього договору не застосовуються положення закону України «Про оренду державного та комунального майна».

9.5. Недійсність однієї чи декількох умов цього Договору не впливає на його укладеність або дійсність в решті умов, якщо без них цей Договір міг бути укладеним та не суперечив чинному законодавству України.

9.6. У разі виникнення обставин, не передбачених цим договором, Сторони повинні керуватися чинним законодавством України.

9.7. Все попереднє листування між Сторонами вважається недійсним.

9.8. Назви статей даного Договору використовуються винятково з метою чіткішого викладу змісту його тексту й не вважаються самостійними положеннями Договору.

9.9. У виконання умов ЗУ «Про захист персональних даних» №2297-VI від 01.06.2010р. підписанням даного Договору Сторони надають згоду на обробку всіх персональних даних їх посадових осіб, а також

персональних даних представників Сторін, які стали відомі в результаті правовідносин.

9.10. Сторони зобов'язуються не розголошувати третім особам текст даного Договору, будь-які матеріали, інформацію і документи, складені або отримані на його виконання, без попередньої письмової згоди іншої сторони, крім випадків, якщо такі матеріали, інформацію і документи отримані від третьої особи поза зв'язку з цим Договором, або коли така передача пов'язана із забезпеченням належного виконання даного Договору або сплатою податків та інших обов'язкових платежів, а також у випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

9.11. Сторони зобов'язуються протягом 10 днів із дня коли відбулася зміна, інформувати один одного про будь-які зміни їхнього місцезнаходження, поштових і банківських реквізитів, телефонів і факсів, зміну уповноважених осіб, а також про інші зміни, що здатні вплинути на виконання зобов'язань за даним Договором. Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому договорі реквізитів, а у разі неповідомлення про їх зміну - несе ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

9.12. Цей Договір є змішаним договором. В частині умов цього Договору про право Орендодавця притримати майно Орендаря, яке знаходиться на Об'єкті оренди та/або на прилеглій до нього території до виконання Орендарем грошового зобов'язання, щодо сплати платежів передбачених цим Договором, цей Договір включає в себе Договір притримання, передбачений статтями 594-597 Цивільного кодексу України.

9.13. Сторони домовилися, що будь-які додатки до даного Договору, додаткові угоди до даного Договору, рахунки, акти здачі-прийняття робіт (надання послуг), а також будь-які інші документи, оформленні на виконання даного Договору, отримані за допомогою засобів електронної пошти або факсимільного зв'язку, мають однакову юридичну силу з оригіналами, породжують права і обов'язки для Сторін, також можуть бути подані контролюючим, правоохоронним органам, іншим державним органам, до судової інстанції, будь-яким підприємствам, установам, організаціям, ФО-П, фізичним особам в якості належних доказів і не можуть заперечуватись Сторонами за цим Договором до моменту наступної заміни їх оригіналами.

9.14. Електронна адреса Орендодавця за цим Договором: jasonlawpb13@gmail.com.

9.15. Електронна адреса Орендаря за цим Договором: kp_chernomor@omr.gov.ua.

9.16. Сторони підтверджують, що на момент укладання та підписання цього Договору цей Договір не є значним у розумінні ст. 44 Закону від 06.02.18 р. № 2275-VIII «Про товариства з обмеженою та додатковою» для жодної із Сторін цього Договору.

9.17. Договір складений українською мовою в 2-х примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

10 МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Фізична особа-підприємець Колос Наталія Василівна

Юридична адреса: 65496, Одеська область, Одеський район, с. Лиманка, ж.м.

Ульянівка, 16/4, кв. 68

IBAN UA30 3052990000026000014915742

в АТ КБ «ПриватБанк» МФО 305299

РНОКПП 2624314682



Фізична особа-підприємець

Н.В. Колос/

ОРЕНДАР:

КП ЖКС «Чорноморський»

65096, м. Одеса, вул. Академіка 81/4

р/р UA313281680000000026008263301

в ПАТ «МТБ» м. Чорноморськ,

МФО 328168

Телефон: 048-705-34-40

Бухгалтерія: 048-705-34-43



Директор КП ЖКС «Чорноморський»

/С.М. Дідух/

Додаток № 1
до Договору оренди № 02/24
від «01» січня 2024 р.

АКТ
прийому-передачі

м. Одеса

«01» січня 2024 р.

Фізична особа підприємець **Колос Наталія Василівна** яка діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію № 25560170000070401, іменована надалі «Орендодавець», з одного боку, та **КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИЙ СЕРВІС "ЧОРНОМОРСЬКИЙ"**, іменоване надалі «Орендар», в особі директора Дідух Сергія Миколайовича, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, надалі іменовані «Сторони», підписали цей акт про наступне:

1. Відповідно до п. 1.1. Договору оренди № 02/24 від «01» січня 2024 року, Орендодавець передав, а Орендар прийняв в строкове платне користування за цим договором Об'єкт оренди, а саме: складські приміщення загальною площею 72.0 кв.м. (позначені в технічному паспорті літерами Р) за адресою: Україна, Одеська область, Овідіопольський район, вул. Небесної сотні 103Б, іменовані надалі «Об'єкт оренди».

2. Об'єкт передається в справному стані і відповідає вимогам санітарно-побутових умов і пожежної безпеки.

3. Цей акт складений українською мовою, у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін і є невід'ємною частиною Договору оренди № 02/24 від «01» січня 2024 р.

ПЕРЕДАВ:

Фізична особа підприємця


/Н.В. Колос/

ПРИЙНЯВ:

Директор КП ЖКС «Чорноморський»


/С.М. Дідух/