

ДОГОВІР
оренди приміщення 06/05/21-О1

м. Сміла

«06» травня 2021 року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПТАХОФАБРИКА ОРЛОВЕЦЬКА», (надалі - *Орендодавець*), в особі директора Артеменка Валерія Михайловича, що діє на підставі Статуту,

та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАЙ СОФТ», (надалі - *Орендар*), в особі директора - **Бурячинського Сергія Васильовича**, що діє на підставі Статуту, які надалі окремо можуть називатись - *Сторона*, а разом - *Сторони* уклали цей Договір оренди приміщення (далі - *Договір*) і домовились про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві у строкове володіння та користування, а Орендар зобов'язується прийняти нерухоме майно та зобов'язується сплачувати Орендодавцеві орендну плату.

Відповідно до умов цього Договору Орендодавець передає Орендареві нерухоме майно, а саме: частину нежитлових приміщень будівлі їдальні літ. М-2 площею 18,7 кв.м, (2-й поверх) яке знаходиться за адресою: 20702, Черкаська область, м. Сміла, вул. Ольги Олійник, буд 6.

2. МЕТА ТА ПОРЯДОК ОРЕНДНОГО КОРИСТУВАННЯ

2.1. Приміщення, що орендується передається Орендодавцем для розміщення в ньому офісного приміщення ТОВ «СКАЙ СОФТ».

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ В ОРЕНДУ

3.1. Приміщення, що орендується, передається Орендареві протягом 2 (двох) робочих днів з дати підписання цього Договору.

3.2. Передача приміщення в оренду здійснюється за актом приймання-передачі.

4. СТРОК ОРЕНДИ

4.1. Строк оренди складає з дати підписання акту прийому-передачі майна два роки одинадцять місяців. Цей договір набирає чинності з моменту його укладення і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1. Орендна плата за користування Приміщенням складає 1 500,0 (одна тисяча п'ятсот гривень 00 коп.) на місяць, в тому числі ПДВ -20% - 250, 00 грн.).

5.2. Орендна плата сплачується Орендарем починаючи з дати підписання акту прийому-передачі. Останнім днем сплати орендної плати є дата підписання сторонами акту прийому-передачі при поверненні Приміщення Орендодавцю.

5.3. Орендна плата сплачується Орендарем в безготівковому порядку на рахунок Орендодавця на умовах попередньої оплати не пізніше 05 числа за поточний місяць. При цьому, відсутність рахунку не звільняє Орендаря від обов'язку виплатити орендну плату згідно умов Договору.

5.4. Орендар протягом 5 (п'яти) календарних днів компенсує витрати Орендодавця на оплату комунальних послуг та інших експлуатаційних послуг, необхідних для нормального використання приміщення, що орендується згідно виставленого Орендодавцем рахунку. Компенсація витрат Орендодавця здійснюється пропорційно відношенню площі приміщення, що орендується до загальної площі приміщень, щодо яких надавалися послуги, зазначені в цьому пункті/на підставі показників лічильників.

5.5. Послуги з оренди вважаються виконаними з моменту підписання акту виконаних робіт.

Орендодавець _____

Орендар _____

- 5.6. Плата за землю включається до суми орендної плати, зазначеної в п. 5.1. цього Договору.
- 5.7. Орендар має право використовувати наявну в приміщенні телефонну лінію для власних потреб, яку Орендодавець письмово передає Орендарю, а Орендар укладає з відповідним Оператором зв'язку Договір на надання цих послуг. Оплата послуг зв'язку, в тому числі міжміських переговорів та Інтернету, здійснюється Орендарем самостійно на підставі рахунків, виставлених Орендарю підприємствами зв'язку.
- 5.8. Обов'язки будь-якої Сторони по сплаті грошових коштів за цим договором вважаються виконаними з моменту зарахування коштів на рахунок протилежної Сторони.
- 5.9. Орендна плата може бути змінена Орендодавцем (як в сторону підвищення, так і в сторону зменшення розміру орендної плати) в односторонньому порядку, шляхом направлення відповідного повідомлення Орендарю не пізніше ніж за десять календарних днів до дати початку нарахування Орендодавцем зміненої орендної плати, не раніше ніж по закінченню першого календарного року дії Договору.
- 5.10. У випадку зміни орендної плати Орендодавець направляє Орендарю відповідне повідомлення про зміну розміру орендної плати з Додатковою угодою (яка є додатком до такого повідомлення) про зміну розміру орендної плати (Додаток). Додаткову угоду про зміну розміру орендної плати Орендар зобов'язаний підписати і направити Орендодавцю в строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня, коли Орендар її отримав (повинен був отримати). У випадку, якщо протягом п'яти робочих днів Орендодавець не отримав мотивованої відмови стосовно підписання Додаткової угоди, то Додаткова угода вважається такою, що є укладеною.
- 5.11. Розмір орендної плати вважається зміненим з моменту підписання Орендарем відповідної Додаткової угоди або, у випадку порушення Орендарем строку відправлення Додаткової Угоди Орендодавцю, з моменту закінчення такого строку. При цьому Орендар не має права при нарахуванні орендної плати посилається на те, що не був повідомлений про зміну розміру орендної плати.
- 5.12. У випадку непогодження (відмови) Орендаря зі змінами орендної плати Орендодавцем, Орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитися від виконання даного Договору та/або внести зміни в цей Договір щодо зменшення Строку оренди.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

- 6.1. Орендодавець за цим Договором зобов'язується:
- надати в оренду приміщення у технічно справному стані;
 - забезпечувати безперешкодний доступ Орендаря до приміщення, що орендується.
- 6.2. Орендодавець має право:
- з метою перевірки виконання Орендарем його зобов'язань за цим Договором, входити до Приміщення протягом звичайного робочого часу Орендаря;
 - вимагати своєчасної сплати Орендарем орендної плати та інших платежів відповідно до умов цього Договору;
 - отримати Приміщення після закінчення строку оренди, а також при достроковому розірванні цього Договору;
 - в односторонньому порядку та у будь-який час протягом строку дії Договору і без відшкодування будь-яких збитків внести зміни в цей Договір щодо зменшення строку Оренди, шляхом надання письмового повідомлення Орендарю. Сторони дійшли взаємної згоди про те, що в такому разі зазначені зміни вступають в дію з моменту (дати), вказаного у відповідному повідомленні Орендодавця в простій письмовій формі.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

- 7.1. Орендар зобов'язується:
- використовувати приміщення, що орендується, виключно у відповідності до його призначення;
 - своєчасно здійснювати орендні та інші платежі;

Орендодавець _____

Орендар _____

- здійснювати за попереднім погодженням з Орендодавцем поточний ремонт та технічне обслуговування приміщення;
 - усувати наслідки аварій та пошкоджень приміщення, які виникли під час експлуатації його Орендарем;
 - за свій рахунок здійснювати високоякісне прибирання всередині Приміщення, а також видаляти відходи та сміття, що виникають в Приміщенні;
 - дотримуватись та нести повну юридичну відповідальність за порушення існуючих санітарних норм, правил протипожежної безпеки, вимог техніки безпеки, охорони праці, цивільної оборони, а також інших існуючих норм і правил при використанні Приміщення. Орендар несе матеріальну відповідальність перед Орендодавцем за збитки, спричинені недотриманням вище перелічених норм і правил або не виконанням (не належним виконанням) умов даного Договору;
 - при здійсненні діяльності пов'язаної з використанням Приміщення, мати всі необхідні дозволи, ліцензії та інші документи у відповідності до законодавства України.
- 7.2. Орендар не має права здавати приміщення у суборенду, без письмової згоди Орендодавця.

8. ЗАПЕВНЕННЯ ТА ГАРАНТІЇ

- 8.1. Орендар гарантує використання приміщення, що орендується виключно з метою, зазначеною в п. 2.1 цього Договору.
- 8.2. Орендар гарантує, що він має повне і нічим не обмежене право на укладення цього Договору.
- 8.3. Сторони, підписанням цього Договору стверджують, що вони досягли згоди з усіх його істотних умов та цей Договір відповідає дійсній волі Сторін створити для себе відповідні юридичні наслідки.

9. ПОЛІПШЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ, ЩО ОРЕНДУЄТЬСЯ

- 9.1. Орендар має право здійснювати поліпшення приміщення, що орендується, виключно за письмовою згодою Орендодавця.
- 9.2. Поліпшення Приміщення здійснюються Орендарем виключно за власний рахунок та не підлягають відшкодуванню з боку Орендодавця.
- 9.3. Перед поверненням Приміщення, Орендар зобов'язаний за свій рахунок демонтувати всі зроблені ним поліпшення, відокремлені без шкоди для Приміщення. Всі поліпшення, що не можуть бути відокремленими без шкоди для Приміщення, в тому числі поліпшення, погоджені з Орендодавцем, зроблені Орендарем згідно з цим Договором, є власністю Орендодавця та не компенсуються Орендарю. Орендар також ні при яких умовах не буде співвласником Приміщення.

10. ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

- 10.1. Цей Договір припиняє свою дію за наступних обставин:
- закінчення строку дії цього Договору;
 - за письмовою згодою обох сторін;
 - за наявності прострочення оплати Орендарем Орендодавцю передбачених цим Договором платежів понад 30 (тридцять) календарних днів;
 - обставин непереборної сили (форс - мажор), що виникли після укладення цього Договору, які Сторони не могли ні передбачити, ні запобігти їм розумними заходами. До обставин непереборної сили Сторони відносять: масові заворушення, війни, страйки, бойові дії, блокади, ембарго, пожежа, повінь, землетрус, систематична відсутність електроенергії не з вини Орендодавця, неможливість використання приміщення з інших причин, незалежних від Орендодавця тощо;
 - в інших випадках передбачених даним Договором.

Орендодавець _____

Орендар _____

- 10.2. Сторони виражають взаємну згоду, що цей Договір достроково припиняється шляхом укладення між Сторонами додаткової угоди до цього Договору, в якому повинні бути визначені: дата припинення дії Договору, порядок звільнення Приміщення та умови проведення кінцевих розрахунків між сторонами.
- 10.3. Орендар повинен повністю звільнити Приміщення та передати його Орендодавцю на дату:
- припинення цього строку дії цього Договору відповідно до п.4.1 розділу 4 цього Договору;
 - дострокового припинення цього Договору чи визнання цього Договору у судовому порядку недійсним.

11. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ ОRENDOДАВЦЮ

- 11.1. Після закінчення або дострокового припинення дії Договору, Орендар повертає Орендодавцеві Приміщення за Актом приймання-передачі, у стані, не гіршому від того, в якому Приміщення перебувало на дату підписання цього Договору, враховуючи нормальний знос протягом строку оренди, з ліквідованими пошкодженнями, що сталися з вини Орендаря. Акт приймання-передачі має бути підписаний Орендарем та повернутий Орендодавцю протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту його отримання. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Приміщення у встановлений термін, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Приміщенням за час прострочення та сплатити всі експлуатаційні витрати за цей час.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 12.1. За порушення умов цього договору винна Сторона відшкодовує завдані збитки, у тому числі втрачену вигоду, у порядку, передбаченому чинним законодавством.
- 12.2. За порушення Орендарем будь-якого зобов'язання, передбаченого Договором, Орендодавець вправі застосувати наступні оперативно-господарські санкції:
- позбавлення права на користування комунальними послугами;
 - перекриття входу до Приміщення.

Оперативно-господарські санкції застосовуються в односторонньому порядку без письмового повідомлення Орендаря по одній чи декількох разів до повного усунення Орендарем виявлених порушень і отримання Орендодавцем від нього відповідного письмового повідомлення. За весь строк дії оперативно-господарських санкцій Орендар зобов'язаний сплачувати всі платежі передбачені Договором.

- 12.3. У випадку несвоєчасної оплати орендної плати Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми простроченого платежу за кожен день прострочення, крім того це є підставою для розірвання договору в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця.

13. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

- 13.1. Усі спори між Сторонами, з яких не було досягнуто згоди, розв'язуються в судовому порядку у відповідності до чинного законодавства України.

14. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ

- 14.1. Умови цього договору мають однакову зобов'язальну силу для Сторін і можуть бути змінені виключно за взаємною згодою з обов'язковим укладанням доповнення до цього договору в письмовій формі за підписами обох Сторін, якщо інше не передбачено цим договором.
- 14.2. Орендар не має права передавати свої права за цим Договором будь-якій третій стороні без письмової згоди іншої Сторони.
- 14.3. Сторони мають право розірвати цей договір за взаємною згодою сторін достроково з підстав, в порядку і на умовах, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

Орендодавець _____

Орендар _____

15. ІНШІ УМОВИ

- 15.1. Договір укладено у 2 (двох) примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.
- 15.2. Після підписання цього договору всі попередні переговори відносно його предмету, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, так чи інакше пов'язаних з цим договором, втрачають юридичну силу.
- 15.3. На момент укладення цього Договору Орендодавець є платником податку 4 групи.
- 15.4. У випадках, не передбачених цим договором, Сторони керуються чинним законодавством.
- 15.5. До правовідносин сторін за цим договором не застосовуються положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна».
- 15.6. Сторони не заперечують щодо обробки персональних даних один одного в порядку, визначеному Законом України «Про захист персональних даних», з метою забезпечення бухгалтерського обліку, податкової та іншої звітності.
- 15.7. Сторони зобов'язуються при виконанні цього договору не обмежувати співробітництво до дотримання лише тих вимог, що містяться у цьому договорі, підтримувати ділові контакти та вживати всіх необхідних заходів для забезпечення ефективності та розвитку їх комерційних зв'язків.

16. АДРЕСИ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець

ТОВ «Птахофабрика Орловецька»

20702, Черкаська обл., м. Сміла,
вул. Ольги Олійник, будинок 6
Р/р: UA383510050000026003656433500
в ТРВ «УКРСИББАНК»
Ідентифікаційний код: 34567533
ПІН 345675323095

Директор В.М. Артеменко



Орендодавець

Орендар

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАЙ СОФТ»**

20702, Черкаська обл., м. Сміла,
вул. Ольги Олійник, будинок 6
Ідентифікаційний код: 32654545
ПІН: 326545423041
п/р: UA633545070000026032300242753
(зі спеціальним режимом використання)
в ТББВ №10023/0391 філії – Черкаське
обласне управління АТ «Ощадбанк»,
МФО 354507
Телефон: +38(097)9270601
Сайт: skysoft.com.ua
E-mail: office@skysoft.com.ua

Директор С.В. Бурячинський



Орендар

АКТ
приймання-передачі приміщення
до договору оренди приміщення
№ 06/05/21-10 від «06» травня 2021 року

м. Сміла

«06» травня 2021 року

Цей Акт складено між ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Птахофабрика Орловецька», надалі іменується «Орендодавець» та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАЙ СОФТ», надалі іменується «Орендар».

1. Передача приміщення

Орендодавець, в особі директора Артеменка В.М., що діє на підставі Статуту передав,

а

Орендар, в особі директора Бурячинського С.В., що діє на підстав Статуту, прийняв, наступне приміщення:

1. Частину нежитлових приміщень будівлі їдальні, літ. М-2 площею 18,7 кв.м. (2- й поверх) яке знаходиться за адресою: 20702, Черкаська область, м. Сміла, вул. Ольги Олійник, буд 6.
2. Технічний стан приміщення задовільний.

Приміщення передав



В.М.Артеменко

Приміщення прийняв



С.В.Бурячинський

Орендодавець _____

Орендар _____