

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

«04» *серпня* 2020 р.

директор ТОВ «А.ТЕРРА-2000»

Опанасенко Ю.Л.



СТАНДАРТНІ ПРАВИЛА НАДАННЯ ТА ОТРИМАННЯ ПОСЛУГ З ПЕРЕДАЧІ В КОРИСТУВАННЯ СКЛАДСЬКИХ ПРИМІЩЕНЬ

I. Загальні положення

1.1. Дані Стандартні правила надання та отримання послуг з передачі в користування складських приміщень (надалі по тексту – Правила), розроблено на підставі Конституції України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Кодексу цивільного захисту населення, Законів України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», «Про відповідальність суб'єктів підприємницької діяльності за несвоєчасне внесення плати за спожиті комунальні послуги та утримання прибудинкових територій», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про відходи», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про електроенергетику», інших чинних законодавчих та нормативних актів України

1.2. Дані Правила, за наслідками укладення Договору суборенди складського приміщення, за яким Суборендар приймає в тимчасове платне користування на умовах суборенди складське приміщення ангар (надалі – «Об'єкт суборенди»/ «Об'єкт»), визначають порядок надання послуг з передачі складських приміщень в суборенду, права та обов'язки Орендаря та Суборендаря, їх відповідальність, строки та порядок повернення складського приміщення, а також інші умови.

1.3. Об'єкт суборенди перебуває у користуванні Орендаря на підставі Договору оренди №32/2 від 01.01.2018 року з правом передачі Об'єкту оренди в суборенду.

1.4. Офіційне листування між Орендарем та Суборендарем за адресами визначеними в реквізитах укладеного Договору суборенди складського приміщення (надалі по тексту – Договір), за яким може здійснюватися також за допомогою електронних засобів зв'язку з використанням офіційних електронних адрес та відомості про які зазначено в реквізитах Сторін.

1.5. Робочими днями складських приміщень є загальноприйнятий п'ятиденний робочий тиждень, що починається понеділком та закінчується п'ятницею з початком роботи складських приміщень з 08:00 год. та часом закінчення – 18:00 год.. Субота, неділя, а також інші офіційно визнані святкові дні і дні релігійних свят є неробочими днями.

II. Розрахунки між Суборендарем та Орендарем

2.1. Суборендна плата:

2.1.1. Суборендна плата сплачується Суборендарем на розрахунковий рахунок Орендаря одним авансовим платежем згідно обраного ним пакету послуг.

Перший платіж суборендної плати здійснюється Суборендарем протягом 3-х (трьох) днів з моменту підписання Договору згідно обраного пакету послуг.

Наступні платежі надходять на рахунок Орендаря не пізніше ніж за 5-ть (п'ять) днів до закінчення періоду встановленого відповідним пакетом послуг та обраним Суборендарем.

2.1.2. Орендар може поставити питання щодо зміни розміру суборендної плати. Не укладення додаткової угоди до Договору про зміну розміру суборендної плати є підставою для розірвання Договору за вимогою Орендаря.

Зміна розміру суборендної плати не може відбуватись частіше 1 (одного) разу на 3 (три) місяці.

Зміна розміру суборендної плати не може відбуватись частіше 1 (одного) разу на 3 (три) місяці.

2.1.3. Акти приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) складаються протягом 10-ти (десяти) робочих днів після надходження від Суборендаря на розрахунковий рахунок Орендаря суборендної плати за кожний період передбачений відповідним пакетом послуг, що обраний Суборендарем.

Нарахування суборендної плати здійснюється за кожний окремий період суборенди Об'єкту встановлений пакетом послуг.

У разі закінчення строку суборенди не останнього числа місяця, але Суборендар висловив письмовий намір здійснити звільнення (виїзд) Об'єкту суборенди саме в останній день місяця, то нарахування суборендної плати в такому випадку буде здійснюватися за неповний місяць відповідно до кількості днів, що залишились згідно пакету послуг «Добове зберігання».

Підписаний Акт приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) є підставою для визнання доходів або витрат по періоду, який в ньому зазначений.

Відмова/не підписання Суборендарем (протягом п'яти календарних днів з моменту вручення) Акта приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) не є підставою для невизнання суборендної плати. В такому разі Акт приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) підписується Орендарем в односторонньому порядку з відміткою в Акті приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) про відмову його підписання Суборендарем.

Акти приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) підписуються за кожний період суборенди Об'єкта, що передбачений відповідним пакетом послуг обраного Суборендарем з моменту підписання Акту приймання - передачі Об'єкта суборенди в суборенду до моменту підписання Акту приймання - передачі Об'єкта суборенди із суборенди.

2.1.4. У разі відмови Суборендаря від отримання рахунків з будь-яких причин, рахунок вважатиметься таким, що отриманий Суборендарем з дати його відправлення за реквізитами, зазначеними в Договорі.

В разі ненадання рахунків Орендарем, Суборендар зобов'язаний сплатити орендну плату безпосередньо на підставі Договору та даних Правил.

2.1.5. У випадку, якщо послуга, за які були сплачені авансові платежі згідно Договору, не були надані Орендарем у зв'язку з достроковим розірванням (припиненням) Договору з вини Суборендаря, всі сплачені Суборендарем авансові платежі залишаються у Орендаря в якості упущеної вигоди.

2.2. Інші платежі:

2.2.1. Оплату додаткових витрат пов'язаних із завантажувально-розвантажувальними роботами, якщо такі роботи були попередньо погоджені Сторонами, Суборендар зобов'язаний сплатити протягом 3-х банківських днів з моменту отримання рахунків від Орендаря. Якщо прострочення сплати за отримані завантажувально-розвантажувальні послуги, як повністю так і частково триває більше ніж 5 днів, Суборендар сплачує Орендарю пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення до моменту повного погашення заборгованості.

2.2.2. Оплату інших додаткових витрат, в тому числі але не виняткового, компенсація вартості енергоресурсів, комунальних послуг, послуг опалення, а також інші послуги не пов'язані із завантажувально-розвантажувальними роботами, що були надані Орендарем, Суборендар зобов'язаний сплатити протягом 3-х банківських днів з моменту отримання рахунків від Орендаря. У разі прострочення сплати таких рахунків як повністю, так і частково більше 5-ти днів до Суборендаря застосовується штрафна санкція передбачена п.2.2.1. даних Правил.

2.2.3. При здійсненні безготівкового розрахунку, Суборендар компенсує Орендарю, протягом 3-х банківських днів з моменту отримання рахунків від Орендаря, витрати пов'язані з банківським обслуговуванням Суборендаря у розмірі 6 % (шість відсотків) від обраного пакету послуг та Об'єкта.

2.3. Зміна платежів:

2.3.1. Вартість суборендної плати одного квадратного метра та/або інші платежі можуть підлягати зміні: у разі настання обставин, що об'єктивно спричиняють збільшення витрат Орендаря на утримання Об'єкту суборенди; у разі значного підвищення цін на ринку послуг пов'язаних із здачею нерухомого майна в найм; у разі зміни методики розрахунку суборендної/орендної плати; у разі інфляційних процесів, що зумовили загальне підвищення тарифів, зростання цін, підвищення мінімальної заробітної плати; у разі істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин; у разі збільшення податку на землю, ставок орендної плати за землю, введення/зміни ставок податку на нерухомість, введення нових податків та/або зборів, обов'язкових платежів, що безпосередньо спричиняють збільшення витрат Орендаря на утримання Об'єкту суборенди; у разі видання нормативних актів органів державної влади чи місцевого самоврядування, інші дії зазначених органів, що спричиняють збільшення витрат Орендаря на утримання Об'єкта оренди та не можуть бути передбачені на момент укладення цього Договору.

Підставою перегляду розміру суборендної плати може бути наданий незалежним суб'єктом оціночної діяльності висновок про оцінку майна.

Передбачені цим підпунктом Правил зміни суборендної плати та/або інших платежів, здійснюються на підставі письмового повідомлення Орендаря та оформлюється Додатковою угодою до Договору.

Орендар зобов'язується письмово повідомити Суборендаря в строк не менше ніж за 30-ти (тридцять) календарних днів до дати, з якої змінюється розмір суборендної плати та/або платежів.

Протягом 30-ти (тридцяти) календарних днів з моменту отримання такого повідомлення про зміну розміру суборендної плати та/або витрат по утриманню Об'єкту суборенди Суборендар та Орендар підписують Додаткову угоду, в якій зазначається змінений (новий) розмір суборендної плати.

У випадку відмови Суборендаря від перегляду розміру суборендної плати та укладення Додаткової угоди до Договору на вимогу Орендаря, сторони Договору звільняються від виконання зобов'язань за договором і договір вважається припиненим на 31-й (тридцять перший) день з моменту отримання відповідного повідомлення про зміну розміру суборендної плати та/або витрат по утриманню Об'єкту суборенди.

III. Засади співпраці

3.1. Права та обов'язки Орендаря

3.1.1. Орендар має право:

3.1.1.1. на отримання суборендної плати, інших платежів, передбачених Договором, а також неустойки, штрафу, пені відповідно до умов Договору та чинного законодавства;

3.1.1.2. безперешкодно в порядку, встановленому Договором та цими Правилами, в присутності представника Суборендаря відвідувати (мати доступ) до Об'єкту суборенди з метою здійснення контролю дотримання Орендарем цільового призначення використання Об'єкту суборенди, техніки безпеки, протипожежної та екологічної безпеки тощо. У випадку виявлення порушень видавати приписи по їх усуненню, які Суборендар зобов'язаний виконати;

3.1.1.3. виступати з ініціативою щодо внесення змін до Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна внаслідок неналежного використання або невиконання Суборендарем інших умов Договору та цих Правил;

3.1.1.4. передати права вимоги за Договором третім особам;

3.1.1.5. застосовувати штрафні санкції передбачені даними Правилами та вимагати сплати неустойки, штрафу, пені відповідно до умов Договору і чинного законодавства у разі порушення Суборендарем умов Договору та цих Правил;

3.1.1.6. рекомендувати Суборендарю забезпечити за власні кошти останнього страхування майна, що знаходиться в середині Об'єкту суборенди від ризику знищення та пошкодження, враховуючи випадки пожежі, вибуху, пограбування та інших протиправних дій третіх осіб.

У разі відмовити Суборендаря здійснити страхування майна від ризику знищення та пошкодження, враховуючи випадки пожежі, вибуху, пограбування та інших протиправних дій третіх осіб Орендар не несе матеріальну відповідальність за випадкове знищення та/або пошкодження майна, що знаходиться в середині Об'єкту суборенди.

3.1.2. Орендар зобов'язаний:

3.1.2.1. передати Суборендарю об'єкти суборенди у технічно-придатному для експлуатації стані, про що Сторонами за цим Договором складаються Акти приймання-передачі об'єктів оренди, які з дати їх підписання є невід'ємною частиною Договору.

3.1.2.2. забезпечити зовнішній догляд за орендованими приміщення на умовах загального догляду за спорудами, будівлями і територіями, у(на) яких розташовані об'єкти оренди;

3.1.2.3. забезпечити усунення наслідків аварій та пошкоджень інженерних комунікацій в орендованих приміщеннях (крім особливих, спеціальних комунікацій та обладнання у тому числі водопостачання для охолодження, електропостачання з надмірним навантаженням, кран – балки та електропод'ємне обладнання), які виникли в термін дії Договору не з вини Суборендаря, що підтверджується відповідним двостороннім актом;

3.1.2.4. забезпечити прохід до об'єктів суборенди за оформленими перепустками співробітників і представників Суборендаря, його відвідувачів, а також в'їзд на територію транспортних засобів для доставки вантажів Суборендаря за умови дотримання ними вимог перепускного режиму, встановленого Орендарем;

3.1.2.5. надати Суборендарю Акт приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) протягом 10-ти (десяти) робочих днів з моменту надходження від Суборендаря на розрахунковий рахунок Орендаря суборендної плати, згідно з обраним Суборендарем пакетом послуг.

3.1.2.6. дотримуватись умов конфіденційності.

3.2. Права та обов'язки Суборендаря

3.2.1. Суборендар має право:

3.2.1.1. використовувати орендовані приміщення на власний розсуд відповідно до вимог чинного законодавства;

3.2.1.2. власності на виготовлену ним продукцію та прибуток, отриманий від використання орендованого майна;

3.2.1.3. за письмовим погодженням з Орендарем за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, поліпшення, поточний та капітальний ремонт об'єктів оренди.

3.2.2. Суборендар зобов'язаний:

3.2.2.1. в строк, передбачений умовами Договору та цими Правилами, прийняти приміщення від Орендаря в користування, отримати Об'єкт суборенди, використовувати об'єкт оренди відповідно до цільового призначення та безпідставно не відмовлятися або не ухилятися від підписання Актів, які передбачені умовами даних Правил.

3.2.2.2. провести необхідні узгодження своєї діяльності за місцем розташування та адміністративно-територіальною підпорядкованістю об'єктів суборенди з усіма контролюючими органами згідно чинного законодавства України;

3.2.2.3. своєчасно і в повному обсязі сплачувати суборендну плату та інші послуги, передбачені Договором та цими Правилами;

3.2.2.4. протягом терміну дії договору забезпечити виконання (у тому числі

працівниками, відвідувачами) на об'єктах суборенди, прилеглих територіях та в місцях загального користування правил техніки безпеки і охорони праці, протипожежної безпеки, промислової санітарії, санітарно-епідеміологічні, екологічні і норми охорони навколишнього середовища (у т.ч. відносно зберігання і утилізації промислових і побутових відходів, не забруднення стоків, тощо), а також загальних вимог внутрішнього розпорядку, встановлених Орендарем.

За порушення перелічених в цьому пункті вимог Суборендар несе відповідальність (адміністративну, матеріальну, кримінальну), передбачену чинним законодавством України.

3.2.2.5. утримувати Об'єкт суборенди в належному стані, запобігати випадкам пошкодження, псування об'єктів суборенди, іншого майна в місцях загального користування;

3.2.2.6. забезпечити безперешкодний доступ представникам Орендаря до об'єктів суборенди для необхідного огляду, контролю, проведення робіт з утримання об'єктів за попереднього погодження з Суборендарем, а у випадку усунення аварії або її наслідків без попередження про це Суборендаря;

3.2.2.7. дотримуватись (за наявності), правил внутрішнього розпорядку: інструкції перепускного режиму положення про порядок в'їзду (виїзду) і перебування транспортних засобів, встановлених Орендарем;

3.2.2.8. невідкладно виконувати приписи Орендаря, у випадках передбачених п.3.1.1.2 цього Договору.

3.2.2.9. нести матеріальну відповідальність за будь-які пошкодження об'єктів оренди, які виникнуть при його використанні Суборендарем, включаючи випадки пожежі, вибуху, пограбування та інших протиправних дій третіх осіб.

3.2.2.10. у день припинення Договору повернути об'єкт суборенди Орендарю в технічно-придатному для експлуатації стані, про що складається двосторонній Акт приймання-передачі. Повідомлення про готовність повернення Суборендар завчасно надсилає рекомендованим листом (надає нарочним шляхом) Орендарю.

3.2.2.11. Суборендар зобов'язується вказати у реквізитах Договору правдиву та актуальну інформацію про себе. У разі будь-яких змін повідомити у письмовій формі про це Орендаря в 10-денний термін з моменту настання таких змін.

3.3. Приймання та повернення Об'єкта суборенди

3.3.1. Об'єкт суборенди передається Суборендарю в тимчасове платне користування (суборенду) на підставі Акта приймання-передачі Об'єкта суборенди у стані, що відповідає меті суборенди та виключно після надходження першого платежу.

3.3.2. Суборендар повертає Орендарю Об'єкт суборенди в останній день дії Договору. Передача Об'єкта суборенди Орендарю оформлюється Актом приймання - передачі (повернення) Об'єкта суборенди, який складається в двох примірниках та підписується уповноваженими представниками Суборендаря та Орендаря.

3.3.3. Суборендар зобов'язаний повернути Орендарю Об'єкт суборенди по Акту приймання-передачі (повернення) в стані, придатному для його подальшого використання та не гіршому за той, який був на дату початку використання Об'єкту суборенди за цільовим призначенням, з врахуванням нормального зносу.

3.3.4. У разі встановлення Орендарем безспірного та очевидного факту самовільного звільнення (виїзду) Суборендарем Об'єкту суборенди (фактичної односторонньої відмови Суборендаря від Договору) без повідомлення Орендаря про дату такого звільнення (виїзду) та/або без дотримання Суборендарем порядку повернення Об'єкту суборенди, та/або ухилення Суборендаря від підписання Акта приймання-передачі (повернення) Об'єкту оренди, факт самовільного звільнення Об'єкту суборенди підтверджується комісією у складі Орендаря та незалежної особи шляхом складання відповідного Акта про звільнення Об'єкту суборенди. Вказаний Акт негайно надсилається Суборендареві. Через 3 (три) дні з дня складання Акту про звільнення Об'єкту суборенди Договір вважається таким, що розірваний Суборендарем в односторонньому порядку (при цьому будь-яке додаткове письмове повідомлення з боку

Суборендаря про розірвання Договору не потребується).

У такому разі Орендар має право скласти Акт приймання - передачі (повернення) Об'єкту суборенди в односторонньому порядку, увійти до Об'єкту суборенди, змінити замки в Об'єкті суборенди (примусово звільнити Об'єкт від майна Суборендаря, якщо таке залишилося).

При цьому Орендар не несе відповідальності за випадкове знищення та/або пошкодження майна Орендаря, від якого було звільнено Об'єкт суборенди.

3.3.5. Перед поверненням Об'єкта суборенди, Суборендар має право за свій рахунок демонтувати всі зроблені ним відокремлювані поліпшення, які можуть бути відокремлені без шкоди для Об'єкта суборенди, крім тих, що є власністю Орендаря.

3.3.6. Перед поверненням Об'єкта суборенди, Суборендар зобов'язаний вивезти власне майно не пізніше останнього дня строку дії Договору.

3.3.7. Всі поліпшення Об'єкта суборенди, які не можуть бути відокремлені без шкоди для Об'єкта суборенди, є власністю Орендаря незалежно від того, зроблені вони за згодою або ж без згоди Орендаря. Відновлення Об'єкта суборенди покладається на Суборендаря.

3.3.8. У випадку дострокового розірвання Договору або закінчення строку його дії. Орендар має право увійти до Об'єкта суборенди, змінити замки в Об'єкті суборенди та/або виставити майно Суборендаря з Об'єкта суборенди або передати на відповідальне зберігання іншій особі з дня, який іде за останнім днем строку дії Договору, якщо Орендар не вивіз таке майно.

При цьому Орендар не несе відповідальності за випадкове знищення та/або пошкодження майна Суборендаря, що виставлене з орендованих приміщень, оскільки в такому разі вважається, що Суборендар прострочив строки виконання своїх зобов'язань та у зв'язку з простроченням, несе всі ризики настання негативних наслідків.

3.3.9. Орендар має право володіти, користуватися, розпоряджатися Об'єктом суборенди з дня, наступного який іде за останнім днем строку на підписання Акту приймання-передачі (повернення), якщо інше не передбачене цим Договором.

3.4. Відповідальність Суборендаря та Орендаря

3.4.1. Якщо прострочення сплати суборендних платежів (як повністю так і частково) триває 14-ть (чотирнадцять) і більше календарних днів Орендар має право визнати Суборендаря боржником.

У разі визнання Суборендаря боржником Орендар додатково виставляє Суборендарю рахунок згідно пакету послуг «Стартовий», який має бути сплачений на розрахунковий рахунок Орендаря протягом 14-ти календарних днів, про що Суборендар сповіщається письмово шляхом направлення відповідного листа та рахунку на поштову або електронну адресу зазначену в реквізитах Договору, а також Суборендар може бути паралельно повідомлений або в телефонному режимі, або за допомогою мобільних додатків Viber/Telegram за контактним номером телефону вказаним в реквізитах Договору.

Якщо протягом 14-ти календарних днів з дня направлення відповідного листа Суборендарю про визнання його боржником та необхідність негайно здійснити суборендну плату згідно обраного Договором пакету послуг і додатково виставленого рахунку згідно пакету послуг «Стартовий» від Суборендаря не надійшли відповідні оплати на рахунок Орендаря, Орендар має право увійти до Об'єкта суборенди, змінити замки вхідних дверей та звільнити Об'єкт від майна боржника (Суборендаря чи третіх осіб, що були розміщені Суборендарем на Об'єкті суборенди під час дії Договору).

Процедура входження Орендаря до Об'єкту суборенди з метою звільнення від майна боржника фіксується за допомогою технічних приладів, що мають функцію фото –і відеозйомки. Після цього, майном боржника, що перебувало на Об'єкті суборенди Орендар має право розпоряджатися на власний розсуд. При цьому Орендар не несе жодної відповідальності за знищення та/або пошкодження майна від якого було звільнено Об'єкт суборенди.

З наступного дня після звільнення майна боржника з Об'єкту суборенди Договір буде вважатись розірваним достроково.

3.4.2. Суборендар несе матеріальну відповідальність за збереження орендованого майна, за дотримання правил пожежної безпеки, санітарних норм, техніки безпеки, інших вимог, зазначених в п. 3.2.2.4 цього Договору та відшкодовує збитки, які нанесені Орендарю, та/або третім особам при порушенні правил експлуатації об'єктів оренди.

3.4.3. Суборендар на час дії Договору несе повну матеріальну відповідальність за майно, яке знаходиться в Об'єкті суборенди.

3.4.4. У випадку звільнення Суборендарем об'єктів оренди без складення Акту приймання-передачі (повернення), Суборендар несе відповідальність згідно п.3.3.4. даних Правил.

3.4.5. За передачу Об'єкта або його частини в суборенду без письмової і попередньої згоди Орендаря Суборендар сплачує штраф у розмірі однієї суборендної плати Об'єкта згідно обраного ним пакету послуг.

3.4.6. Суборендар не відповідає по зобов'язанням Орендаря.

3.4.7. Орендар не відповідає по зобов'язанням Суборендаря.

3.4.8. У випадку, якщо Суборендар повертає Об'єкт після закінчення дії Договору в гіршому стані, ніж він був переданий в оренду, він відшкодовує Орендарю заподіяні збитки.

3.4.9. Реконструкція, поліпшення, поточний ремонт майна переданого в суборенду, виконаний Суборендарем за рахунок власних коштів за попереднім письмовим погодженням з Орендарем (п.3.2.1.3. цих Правил), а також без такого погодження, будь-якій компенсації зі сторони Орендаря не підлягають.

3.4.10. Орендар та Суборендар не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов Договору та даних Правил, якщо таке невиконання або неналежне виконання є наслідком дії обставини непереборної сили (форс-мажор).