

## ЗРАЗОК 1

Директору ТОВ «\_\_\_\_\_»  
ЄДРПОУ \_\_\_\_\_  
Адреса: \_\_\_\_\_

Вих. № \_\_\_\_\_ від « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р

### **Пропозиція щодо зміни умов договору оренди від \_\_. \_\_. 20\_\_ р. № \_\_\_\_**

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 20\_\_ р. між ТОВ «\_\_\_\_\_» (далі – Орендодавець) та ТОВ «\_\_\_\_\_» (далі – Орендар) укладено договір оренди приміщення № \_\_\_\_\_. Приміщення передано у користування для розміщення в ньому їдальні. Однак у зв'язку із запровадженням на території України карантину повноцінне використання цього об'єкта неможливе.

Справа в тім, що в орендованому приміщенні здійснювався продаж готових страв, які споживались на місці. Тобто громадяни особисто відвідували їдальню. Постановою КМУ від 11.02.20 р. № 211 (далі – Постанова № 211) закладам громадського харчування заборонено приймати відвідувачів до 24.04.20 р. Дозволяється виключно адресна доставка.

Тож з уведенням карантину Орендар не має змоги використовувати повністю орендоване майно, приміщення використовується тільки частково (кухня, частина залу) для приготування їжі на виніс/для доставки, що впливає також на продаж страв і дохід.

Орендар видав наказ від \_\_. \_\_. 20\_\_ р. про провадження діяльності у цьому приміщенні на період карантину. Зокрема, наразі виконується тільки адресна доставка за новим графіком робочого часу.

Законом від 30.03.20 р. № 540-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)» Прикінцеві та перехідні положення Цивільного кодексу (далі – ЦК, Закон № 540) доповнено п. 14, згідно з яким з моменту встановлення карантину (12.03.20р.) та до його завершення у визначеному законом порядку наймач (орендар) може бути звільнений від плати за користування майном відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦК.

Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використано ним через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 ЦК). Окрім того, Законом від 17.03.20 р. № 530-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення та поширення коронавірусної хвороби (COVID-19)» (далі – Закон № 530) карантин віднесено до форс-мажорних обставин.

Отже, керуючись Законами № 530 та № 540, ч. 6 ст. 762 ЦК пропоную:  
внести зміни до укладеного між Орендодавцем та Орендарем договору оренди від \_\_. \_\_. 20\_\_ р. № \_\_\_\_ у частині часткового звільнення Орендаря від орендної плати.

У разі згоди прошу підписати два зразки проєкту додаткової угоди, який додається до цього листа.

**Додаток на 3 аркушах:**

1. Додаткова угода до договору у двох екземплярах.
2. Копія наказу про провадження діяльності на період карантину від 17.03.20 р.

## ЗРАЗОК 2

Директору ТОВ «\_\_\_\_\_»  
ЄДРПОУ \_\_\_\_\_  
Адреса: \_\_\_\_\_

Вих. № \_\_\_\_\_ від « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

### Лист-пропозиція про перегляд умов договору оренди приміщення № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ .20\_\_ р.

Шановний \_\_\_\_\_ !

У зв'язку з припиненням роботи дошкільних та шкільних навчальних закладів від 12.03.2020 р. та введенням в країні карантину згідно з Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення і поширення коронавірусної хвороби (COVID-19)» № 3219 від 17.03.2020 р., Постановою Кабінету Міністрів України "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" від 11 березня 2020 року № 211 (із наступними змінами і доповненнями), які визнають карантин, як форс-мажорну обставину, а також наполегливі рекомендації органів державної влади, штрафні санкції, введення надзвичайної ситуації, не дають варіантів нашому бізнесу для продовження режиму роботи.

Враховуючи, що сфера нашої діяльності передбачає організацію та проведення event-заходів в громадських місцях (ТРЦ, ресторани, кафе і т.ін.), на жаль робота нашої компанії була припинена, всі заплановані заходи скасовані.

З \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ .20\_\_ р. наша компанія не отримує доходи.

Також, при розгляді цієї пропозиції просимо Вас взяти до уваги положення ч.ч. 4, 6 ст. 76 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), відповідно до яких наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Відповідно до пункту 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України встановлено, що з моменту встановлення карантину, введеного Постановою Кабінету Міністрів України "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" від 11 березня 2020 року № 211 (із наступними змінами і доповненнями), і до його відміни (скасування) в установленому законом порядку, плата за користування нерухомим майном (його частиною) підлягає зменшенню за вимогою наймача, який здійснює підприємницьку діяльність з використанням цього майна, впродовж усього часу, коли майно не могло використовуватися в підприємницькій діяльності наймача в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.

Зважаючи на вищевикладене, прошу Вас переглянути умови договору оренди приміщення № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ 1.20\_\_ р. з посиланням на п. 13.3 «Форс-Мажор»

Унеможливлення проведення подальшої підприємницької діяльності спонукає нас запропонувати Вам укласти додаткову угоду до договору оренди та просити зменшення орендної плати, на період карантину, починаючи з цього місяця.

На сьогодні, приміщення використовується лише як склад для робочих речей (реквізит, костюми, інвентар), в офіс ми не приїжджаємо і не працюємо.

Пропонуємо, на час карантину, зменшити вартість орендної плати на 50% та округлити її до суми \_\_\_\_\_ тис. грн (\_\_\_\_\_ гривень) + відшкодування вартості спожитих комунальних послуг.

Сподіваюсь на Ваше розуміння ситуації та можливість пошуку компромісів.

З повагою,

### ЗРАЗОК 3

Директору ТОВ «\_\_\_\_\_»

ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

Адреса: \_\_\_\_\_

Вих. № \_\_\_\_\_ від « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р

#### **Заява про внесення змін до договору оренди щодо звільнення орендатора від сплати орендних платежів**

Між нашими підприємствами « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. укладений Договір оренди № \_\_\_\_\_, за умовами якого Орендодавець передає Орендарю нерухоме майно (приміщення) у користування за плату на певний строк. Місцезнаходження орендованого приміщення, його площа, цільове призначення оренди та інші характеристики нерухомого майна, що орендується, визначаються п. \_\_\_\_\_ договору. Строк оренди узгоджений у п. \_\_\_\_\_ Договору, оренда діє до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ року. \_\_\_\_\_ Відповідно до п. \_\_\_\_\_ Договору орендна плата за користування приміщенням складає \_\_\_\_\_ грн. на місяць.

2 квітня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-2019)», яким внесені зміни до Прикінцевих та перехідних положень Цивільного Кодексу України, в тому числі, Кодекс доповнено новим пунктом наступного змісту:

З моменту встановлення карантину, введеного Постановою Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» від 11 березня 2020 року № 211 (з наступними змінами та доповненнями), і до його завершення в установленому законом порядку наймач може бути звільнений від плати за користування майном відповідно до частини шостої статті 762 цього Кодексу».

Приписами ч. 6 ст. 762 ЦК України встановлено, що наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

На підставі викладеного, пропонуємо на період дії карантину внести зміни до Договору оренди № \_\_\_\_\_ від « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року щодо звільнення орендатора від сплати орендних платежів шляхом укладання Додаткової угоди до Договору.

Додаток: проект Додаткової угоди до Договору оренди № \_\_\_\_\_ від « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року у двох екземплярах.

З повагою та з надією на довгострокову співпрацю,  
директор ТОВ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### ЗРАЗОК 4

## Додаткова угода

до договору оренди № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_ зі змінами внесеними договором про зміни №\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_р.

м. \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «\_\_\_\_\_», в особі директора \_\_\_\_\_, діючого на підставі Статуту Товариства (надалі Орендодавець) з одного боку та Товариство з обмеженою відповідальністю «\_\_\_\_\_», в особі директора \_\_\_\_\_, діючого на підставі Статуту Товариства (надалі Орендар) з іншого боку, а разом іменуються «Сторони», а кожний окремо - «Сторона», попередньо ознайомившись з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладення цієї Додаткової угоди до договору оренди №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_ зі змінами внесеними договором про зміни №2 від 28.02.2020 домовились про наступне:

1. Сторони погоджуються з тим, що починаючи з \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_ Орендар не має фактичної можливості користуватися орендованим майном за цільовим призначенням, що обумовлюється встановленим, постановою Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» №211 від 11.03.2020 зі змінами та доповненнями, по всій території України карантин і введенням в дію противірусних заходів з метою подолання розповсюдження пандемії гострої респіраторної хвороби COVID-19.

2. Сторони прийшли до згоди доповнити договір оренди №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_ зі змінами внесеними договором про зміни №\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_ пунктом 3.13 наступного змісту:

«...3.13. У відповідності до ч.6 ст.762 ЦК України, тимчасово, у період з дня вставлення, постановою Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» №211 від 11.03.2020 зі змінами та доповненнями, по всій території України карантину (17.03.2020р.) і до дня скасування карантину встановленого постановою Кабінету Міністрів України №211 від 11.03.2020 зі змінами та доповненнями, та обмежувальних карантинних заходів, які унеможливають використання предмету договору за його цільовим призначенням, Орендар звільняється від обов'язку з нарахування та сплати Орендодавцю орендних платежів...».

3. Сторони прийшли до згоди доповнити договір оренди №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_ зі змінами внесеними договором про зміни №\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_ пунктом 3.14 наступного змісту:

«...3.14. У період встановлений у п. 3.13 дійсного Договору, Орендарю не підлягають нарахуванню жодні штрафні санкції пов'язані з несвоєчасною та/або неповною оплатою орендних платежів, а нараховані штрафні санкції підлягають анулюванню...».

4. Сторони прийшли до згоди, що з метою приведення умов договору до відповідності зі ст.ст.8,9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 157-IX від 03.10.2019 виключити з договору про зміни №\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_р. пункти 2 та 3.

5. Всі інші умови Договору оренди №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_р. зі змінами внесеними договором про зміни №\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_р. не змінені даною додатковою угодою, залишаються без змін, Сторони підтверджують свої зобов'язання по ним.

6. Дана додаткова угода, яка є невід'ємною частиною Договору оренди №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.201\_\_р. зі змінами внесеними договором про зміни №\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_\_р. складена

українською мовою у двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі сторін.

7. Дана додаткова угода набуває чинності з дати підписання її уповноваженими представниками сторін, а у відповідності до ч.3 ст. 631 ЦК України, розповсюджує свою дію на правовідносини починаючи з \_\_\_\_. \_\_\_\_.202\_\_р.

#### **РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

**Додаткова угода № 1**  
**до договору оренди від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ р. № \_\_\_\_\_**  
\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 20\_\_ р.      м. \_\_\_\_\_

ТОВ «\_\_\_\_\_», в особі директора \_\_\_\_\_, який діє на підставі статуту (далі – Орендодавець), з однієї сторони, та ТОВ «\_\_\_\_\_» в особі директора \_\_\_\_\_, який діє на підставі статуту (далі – Орендар), з іншої сторони, уклали цю додаткову угоду до договору оренди від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ (далі – Договір, Угода) про наступне:

**1.** Внести зміни до п. 3.1 Договору, виклавши його у такій редакції:

«**3.1.** Орендна плата за користування приміщенням становить \_\_\_\_\_ тис. грн (\_\_\_\_\_ гривень) на місяць та вноситься Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця щомісяця до 5-го числа.

**3.2.** Від дати початку карантину, запровадженого постановою КМУ від 11.03.20 р. № 211, та до його завершення Орендар частково звільняється від внесення плати, передбаченої п. 3.1 Договору, а саме він сплачує \_\_\_\_\_ тис. грн (\_\_\_\_\_ гривень) за місяць.

**3.3.** На період карантину плата вноситься Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця наперед за поточний місяць не пізніше 10-го числа.

**3.4.** Із наступного дня після оголошення завершення карантину плата за користування нараховується у розмірі, встановленому п. 3.1 Договору, із розрахунку кількості безкарантинних днів у місяці, в якому завершено карантин».

**2.** Усі інші умови Договору залишаються чинними. Сторони підтверджують свої зобов'язання.

**3.** Угода є невід'ємною частиною Договору та набуває чинності з моменту її підписання сторонами.

**4.** Угода укладена в двох екземплярах, по одному для кожної із сторін.

Реквізити та підписи сторін:

<...>



НАКАЗ № - \_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_р.

**Про звільнення від виконання зобов'язань  
зі сплати орендної плати за оренду нерухомого майна**

У зв'язку із введенням в дію карантину у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 р. № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» (зі змінами),

**НАКАЗУЮ:**

1. Звільнити від виконання зобов'язань орендаря, яке підпадає під дію Постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 р. № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» зі змінами, в частині сплати орендної плати, неустойки (штрафу та/або пені), інфляційних нарахувань та процентів річних за період з 01.04.2020р. по 31.05.2020р. за використання нерухомого майна за договором оренди нерухомого майна № \_\_\_\_ від \_\_\_\_ 201\_\_р.
2. Підставою звільнення орендаря нерухомого майна, які не здійснює діяльність на період установленого карантину, від виконання зобов'язань відповідно до укладеного договору оренди № \_\_\_\_ від \_\_\_\_ 201\_\_р. в частині сплати орендної плати, неустойки (штрафу та/або пені), інфляційних нарахувань та процентів річних за період з 01.04.202\_\_р. по 31.05.202\_\_р., є укладена додаткова угода про внесення змін до договору оренди нерухомого майна.

**Директор**

\_\_\_\_\_