

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-ІХ «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-ІХ «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

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:

<...>

ЗРАЗОК 3

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 4

Директору ТОВ «_____»

ЄДРПОУ _____

Адреса: _____

Вих. № _____ від « ____ » _____ 20__ р

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 орендаря 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 «_____»

_____/_____