

**ДОГОВІР ОРЕНДИ N \_\_\_\_**  
**СКЛАДСЬКОГО ПРИМІЩЕННЯ**  
**(між фізичними особами)**

м. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (далі - **Орендодавець**) в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з одного боку, та

\_\_\_\_\_ (далі - **Орендар**) в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншого боку, уклали цей договір, в подальшому "Договір", про наступне.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Орендодавець передає Орендарю в строкове платне користування нежитлове складське приміщення (далі - "Склад"), загальною площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, на строк, зазначений у п. 6.1 цього Договору.

Склад розташований за адресою: \_\_\_\_\_.

Технічний стан та інші характеристики Складу, що передається в оренду на умовах цього Договору, зафіксовані в Акті приймання-передачі (додаток N 1), який є невід'ємною частиною цього Договору, повністю задовольняють Орендаря.

1.2. Указаний в п. 1.1 цього Договору Склад належить Орендодавцю на праві власності, що підтверджено правостановлюючими документами відповідно до вимог чинного законодавства України.

Склад, що передається в оренду, не є предметом судових спорів між Орендодавцем і будь-якою третьою особою, не перебуває під арештом, не передано в оренду третім особам, не перебуває під заставою.

1.3. Вартість Складу на момент укладення цього Договору становить \_\_\_\_ грн.

1.4. Капітальний ремонт Складу здійснює Орендодавець у міру потреби.

1.5. Орендар не має права передавати Склад або його частину в суборенду (піднайм) третім особам без письмової згоди Орендодавця.

1.6. Приміщення, що передається в оренду на умовах цього Договору, Орендар повинен використовувати виключно за призначенням як складське приміщення. Якщо Орендар користуватиметься Складом (чи його частиною) всупереч призначенню, то Орендодавець має право вимагати розірвання цього Договору. Зміна призначення користування можлива лише за умови отримання письмової згоди Орендодавця і відповідних погоджень, необхідних згідно з чинним законодавством України.

**2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН**

**2.1. Орендодавець зобов'язаний:**

2.1.1. Протягом трьох днів із моменту підписання цього Договору передати Орендарю Склад за актом приймання-передачі із зазначенням стану Складу й переліку обладнання, меблів, інвентарю, за їх наявності, на момент їх передачі в оренду.

2.1.2. Усувати наслідки аварій чи пошкоджень у Складі, якщо така аварія чи пошкодження виникли з вини Орендодавця.

2.1.3. Не перешкоджати переміщенню в Склад чи зі Складу матеріальних цінностей (майна), що належить Орендарю.

2.1.4. У разі необхідності й можливості надати на період строку оренди дозвіл Орендарю на укладення договорів на постачання послуг телефонного зв'язку, доступу до мережі Інтернет тощо.

2.1.5. Забезпечити Орендарю можливість користування Складом згідно з розкладом роботи Орендодавця.

2.1.6. Орендодавець не несе відповідальності за збереження (схоронність) майна в орендованому Складі.

## **2.2. Орендар зобов'язується:**

2.2.1. Користуватись орендованим Складом виключно за його призначенням, указаним у п. 1.6 цього Договору.

2.2.2. Утримувати Склад відповідно до вимог норм пожежної безпеки, промислової санітарії, охорони праці, а також державних будівельних норм. Забезпечувати себе за власні кошти засобами індивідуального захисту, засобами пожежогасіння за номенклатурою і в кількості відповідно до чинного законодавства.

2.2.3. Експлуатувати електричні, газові, водопровідно-каналізаційні мережі, пристрої, прилади відповідно до технічних вимог, щоб не завдати збитків Орендодавцю.

У разі якщо в результаті неправильної експлуатації зазначених систем буде завдано збитків Орендодавцю, Орендар зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі протягом 10 (десяти) календарних днів із моменту пред'явлення Орендодавцем відповідного рахунка. Факт заподіяних збитків, їх розмір і причини визначає комісія у складі уповноважених представників обох Сторін. У разі недосягнення згоди щодо причин і розміру завданих збитків Орендодавець має право залучити експертну організацію, при цьому всі витрати, пов'язані з проведенням експертизи, відшкодовує Орендар.

2.2.4. Орендар зобов'язується експлуатувати електроустановки в орендованому Складі згідно з Правилами безпеки під час експлуатації електроустановок споживачів, Правилами технічної експлуатації електроустановок споживачів, Правилами влаштування електроустановок, Правилами користування електричною енергією, Правилами експлуатації електрозахисних засобів, Порядком проведення посвідчення електроустановок споживачів.

2.2.5. Орендар несе повну відповідальність за дотримання Правил пожежної безпеки в Україні, Правил прийому стічних вод підприємств у систему каналізації м. \_\_\_\_\_, нормативних документів з охорони праці і за можливий травматизм у Складі та на території Орендодавця.

2.2.6. Орендар зобов'язується виконувати чинні в Україні Правила користування міжміським і міжнародним телефонним зв'язком, а також не підключати до телефонних ліній апарат, що не відповідає сертифікату Держкомзв'язку України.

2.2.7. негайно повідомляти Орендодавця про будь-які пошкодження, аварії, інші неполадки в Складі, у результаті яких завдано або може бути завдано матеріальні збитки Орендодавцю.

Орендар також зобов'язаний застосувати заходи для запобігання можливостей подальшого руйнування або пошкодження орендованого Складу або суміжних з ним приміщень.

2.2.8. На вимогу Орендодавця надати безперешкодний доступ у будь-який час доби представників Орендодавця (відповідних служб) до Складу у випадках аварії, в робочі дні - для поточного огляду та під час ремонту Складу та інженерних мереж.

**Контактний цілодобовий телефон відповідальної особи Орендаря: \_\_\_\_\_**

2.2.9. Застрахувати на користь Орендодавця орендований Склад протягом 30 (тридцяти) календарних днів із моменту підписання цього Договору на весь строк його дії.

Орендар несе відповідальність за знищення (втрату) Складу і в тому випадку, якщо Склад мав застрахувати Орендар, а він цього не зробив.

2.2.10. Орендар зобов'язується дотримуватись на території Орендодавця вимог законодавства України про охорону навколишнього природного середовища і нести повну відповідальність за його порушення.

2.2.11. Не використовувати Склад для діяльності, яка є або може бути шкідливою, незаконною для Орендодавця чи інших суміжних орендарів.

2.2.12. Здійснювати за свій рахунок поточний ремонт орендованого Складу. До поточного ремонту також належать роботи із систематичного і своєчасного запобігання передчасному зносу частин будівлі, споруди та інженерного обладнання шляхом проведення профілактичних заходів та усунення дрібних пошкоджень і несправностей.

2.2.13. Сплачувати своєчасно та в повному обсязі орендну плату та інші платежі за цим Договором.

2.2.14. У разі потреби встановити за свій рахунок лічильники електроенергії і води, обладнати пожежну й охоронну сигналізацію.

2.2.15. Відшкодовувати Орендодавцю витрати за користування Орендарем електроенергією (за показниками лічильників). Такі розрахунки (відшкодування) мають бути здійснені протягом 5 (п'яти) банківських днів із моменту пред'явлення Орендодавцем відповідних рахунків на оплату.

2.2.16. Нести повну відповідальність за збереження (схоронність) матеріальних цінностей, що містяться на Складі.

2.2.17. Працювати в орендованому Складі в однозмінному режимі 5-денного робочого тижня. Зміна режиму роботи Складу можлива лише за письмовою згодою Орендодавця.

2.2.18. Після закінчення строку дії цього Договору (у т. ч. розірвання) Орендар зобов'язаний протягом доби з дати закінчення строку дії цього Договору чи з моменту його розірвання повернути Орендодавцю за актом приймання-передачі Складу в задовільному стані, з урахуванням нормального зносу, а також передати за актом у повному обсязі і справності обладнання та інше майно, отримане Орендарем у користування.

2.2.19. Орендар зобов'язується не здійснювати у Складі без письмової згоди Орендодавця приховані й відкриті проводки комунікацій, перепланування і переобладнання.

### **2.3. Орендодавець має право:**

2.3.1. Здійснювати перевірку умов використання Складу та періодичне обстеження стану конструктивних елементів Складу (стін, перекриттів, інженерних мереж тощо).

2.3.2. Якщо Орендар самовільно (незалежно від причин) залишив орендований ним Склад, маючи при цьому перед Орендодавцем заборгованість понад 30 календарних днів з орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором, і Орендодавець не має можливості підписати угоду про розірвання цього Договору та акт приймання-передачі (повернення) Складу, то Орендодавець має право самостійно звільнити орендований Склад від майна Орендаря, склавши відповідний акт за участю представника будь-якого іншого суміжного Орендаря або іншої організації, описавши наявне майно.

При цьому будь-яке майно, залишене Орендарем, його співробітниками і третіми особами на Складі, вважається безхазайним і жодної відповідальності за нього Орендодавець не несе.

2.3.3. Якщо після закінчення строку дії цього Договору та підписання акта приймання-передачі (повернення) Складу Орендар не звільнив, незалежно від причин, Склад від майна протягом строку, указанного в п. 2.2.18 цього Договору, і залишив Склад, Орендодавець має право звільнити Склад від майна Орендаря, склавши відповідний акт за участю представника будь-якого іншого суміжного Орендаря або іншої організації, описавши наявне майно.

При цьому будь-яке майно, залишене Орендарем, його співробітниками і третіми особами в Складі, вважається безхазайним і жодної відповідальності за нього Орендодавець не несе.

#### **2.4. Орендар має право:**

2.4.1. Користуватись Складом виключно на умовах цього Договору;

2.4.2. Скористатись переважним правом перед іншими особами на укладання нового договору оренди на новий (інший) строк. У разі недосягнення домовленостей щодо орендної плати та інших умов договору переважне право Орендаря на укладення Договору припиняється.

2.4.3. Позначити своє місцезнаходження в будівлі, в якій розташований Склад.

2.4.4. Користуватись на умовах цього Договору системами водо-, тепло- й електропостачання;

2.4.5. Орендар може за свій рахунок здійснювати (за своїм бажанням) поліпшення Складу (влаштування пристроїв, приладів, обладнання, дообладнання, спорудження прибудов, надбудов, перепланування Складу, перебудов тощо) лише за умови письмової згоди Орендодавця та отримання необхідних дозволів і погоджень згідно з чинним законодавством України.

2.4.6. Установлені за рахунок Орендаря прилади, пристрої, обладнання, інші поліпшення Складу може демонтувати (зняти) Орендар за умови відновлення ним за свій рахунок попереднього стану Складу.

### **3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

3.1. За оренду Складу, зазначеного в п. 1.1 цього Договору, Орендар сплачує Орендодавцю щомісячно орендну плату (договірну) у розмірі: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) грн, крім того, ПДВ \_\_\_\_\_ грн, а всього (з урахуванням ПДВ) (\_\_\_\_\_) грн), виходячи з розрахунку \_\_\_\_\_ грн за 1 (один) м<sup>2</sup>.

3.2. Вартість комунальних послуг (водо-, тепло-, газопостачання) входить до складу орендної плати.

Відшкодування Орендодавцю витрат, пов'язаних з оплатою електроенергії, здійснюється окремо (додатково) за фактом їх споживання на підставі відповідних рахунків Орендодавця.

Такі розрахунки (за спожиту електроенергію) мають бути здійснені щомісячно протягом 5 (п'яти) банківських днів із моменту отримання Орендарем відповідних документів (рахунків) на оплату.

Зняття показників лічильника за споживання електроенергії здійснюють разом представники Орендодавця та Орендаря.

3.3. Орендну плату Орендар сплачує в такому порядку:

Орендна плата за користування Складом сплачується щомісячно в порядку попередньої оплати не пізніше ніж за 5 (п'ять) календарних днів до початку кожного наступного місяця, за який здійснюється оплата, на підставі пред'явленого Орендодавцем до оплати рахунка.

Сплата орендної плати (у т. ч. відшкодування витрат за спожиту електроенергію та інші платежі) здійснюється в безготівковій формі шляхом перерахування коштів на рахунок Орендодавця.

3.4. Орендодавець має право один раз на квартал в односторонньому порядку переглядати розмір орендної плати в разі зростання рівня інфляції, тарифів на комунальні послуги, змін, пов'язаних із податковою політикою держави, тощо, унаслідок чого змінюється розмір орендної плати за цим Договором.

Зміна орендної плати оформлюється угодою, яку Орендар зобов'язаний підписати та повернути (один примірник) Орендодавцю не пізніше 7 (семи) календарних днів із дня її отримання. Указана угода буде невід'ємною частиною цього Договору.

3.5. Орендна плата нараховується та сплачується з дати підписання акта приймання-передачі Складу в оренду.

3.6. Орендар зобов'язується протягом 5 (п'яти) банківських днів із дня підписання цього Договору сплатити авансовий платіж (далі - "Авансовий платіж") у розмірі двомісячної орендної плати.

Авансовий платіж у розмірі місячної орендної плати Орендодавець зараховує в рахунок орендної плати за перший місяць строку оренди.

Решту - у розмірі місячної орендної плати Орендодавець зараховує в рахунок останнього місяця строку оренди, за винятком випадків, коли Орендар відмовляється відшкодувати спричинені з його вини збитки. У таких випадках зазначена сума вважається штрафом і залишається у власності Орендодавця.

3.7. Орендар сплачує орендну плату по день фактичного повернення Приміщення Орендодавцю. Факт повернення Складу підтверджується підписанням Сторонами акта приймання-передачі (повернення) Складу з оренди.

#### **4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

4.1. За прострочення виконання Орендарем грошових зобов'язань у встановлений цим Договором строк Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню в розмірі 1 % від суми боргу, але не більше подвійної ставки НБУ, за кожен день прострочення.

4.2. Невнесення орендної плати (у т. ч. відшкодування вартості комунальних послуг) протягом одного місяця з дати платежу надає Орендодавцю право відключити інженерні мережі й обладнання об'єктів енергопостачання (електроенергію, тепло, холодне та гаряче постачання) у Складі до моменту надходження таких платежів на рахунок Орендодавця без відшкодування будь-яких збитків з боку Орендодавця.

4.3. Авансовий платіж у розмірі місячної орендної плати не повертається Орендарю і не зараховується в рахунок орендної плати, якщо Орендар відмовляється відшкодувати спричинені з його вини збитки.

4.4. За передачу Складу або його частини в суборенду (піднайм) без письмової згоди Орендодавця Орендар сплачує на користь Орендодавця штраф у розмірі 100 % від суми річної орендної плати.

4.5. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за спричинення майнових збитків (ураховуючи штрафні санкції), заподіяних Орендодавцю внаслідок недотримання норм санітарії, технічного стану, пожежної безпеки та інших загальнообов'язкових норм і правил.

4.6. У разі використання Складу всупереч призначенню, зазначеному в п. 1.6 цього Договору, Орендар сплачує штраф у розмірі 10 % від суми річної орендної плати.

#### **5. ФОРС-МАЖОР**

5.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань і в разі, якщо це невиконання є наслідком дії непереборної сили, на яку сторони не можуть вплинути, а саме: війна, повінь, землетрус, пожежа, транспортні катастрофи, заборонні акти держави, та якщо ці обставини безпосередньо вплинули на виконання цього договору. При цьому строк виконання обов'язків за Договором переноситься відповідно до часу, протягом якого діяли ці обставини.

5.2. Сторона, для якої стало неможливим виконання обов'язків за договором, зобов'язана негайно, але не пізніше 5-ти (п'яти) днів із моменту їх настання в письмовій формі сповістити іншу сторону. Настання обставин непереборної сили підтверджується довідкою, виданою Торгово-промисловою палатою, або іншим документом відповідного державного органу чи державної установи.

5.3. Якщо ці обставини продовжуватимуться більше двох місяців, кожна із сторін вправі анулювати договір повністю або частково. У таких випадках жодна із сторін не може пред'явити іншій стороні претензії щодо компенсації можливих збитків.

#### **6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

6.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами та діє протягом \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) місяців, а саме з \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_.

#### **7. ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ**

7.1. Цей Договір припиняється після закінчення строку його дії.

7.2. Договір може бути розірвано на вимогу однієї із Сторін у разі:

- обставин непереборної сили (форс-мажор), що виникли після укладення цього Договору;
- використання Складу всупереч вимогам цього Договору або його призначенню;
- передачі Орендарем в суборенду (піднайм) Складу чи його частини без письмового дозволу Орендодавця;
- якщо Орендар не вносить орендну плату та інші передбачені цим Договором платежі протягом двох місяців із дати такого платежу. За таких обставин цей Договір є розірваним із моменту отримання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору;
- якщо Орендар відмовляється від підписання угоди про зміну розміру орендної плати.

7.3. Цей Договір може бути розірвано за взаємною згодою Сторін.

7.4. У разі розірвання цього Договору за ініціативою однієї із Сторін остання зобов'язана письмово повідомити іншу Сторону про це за два тижні до розірвання.

7.5. Орендар зобов'язаний виконувати вимоги режиму перепуску, що діють на території Орендодавця.

## **8. ІНШІ УМОВИ**

8.1. Договір складено у двох примірниках, по одному для кожної із Сторін, обидва примірники мають однакову юридичну силу.

8.2. Усі спори, що можуть виникнути під час виконання цього Договору, підлягають розгляду в суді згідно з чинним законодавством України.

8.3. Сторони також домовились, що до цього Договору включено всі істотні умови, передбачені чинним законодавством, і Сторони не мають і не матимуть одна до одної щодо цього жодних претензій.

8.4. Сторони встановили, що Орендар відмовляється від переважного права на придбання Приміщення.

8.5. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

8.6. Усі додатки, зміни, доповнення до цього Договору є його невід'ємною частиною за умови, якщо їх вчинено в письмовій формі та підписано повноважними представниками Сторін з обов'язковим посиланням на цей Договір.

8.7. Сторони визнають, що вся інформація, яка прямо або опосередковано стосується цього Договору, так само як і інформація про діяльність кожної із Сторін або про діяльність будь-якої третьої сторони, яка має стосунок до Сторін, яка не є загальнодоступною і яка стала відомою Сторонам у результаті укладення та/або виконання цього Договору, вважається конфіденційною.

8.8. Якщо Сторони не домовились про інше, то вони зобов'язуються не розголошувати та не розкривати конфіденційну інформацію третім особам та не використовувати її в будь-яких цілях інакше, ніж у цілях належного виконання цього Договору, як протягом строку його дії, так і після його припинення. Сторони зобов'язуються зі свого боку обмежити коло осіб, які матимуть доступ до такої інформації, кількістю, розумно необхідною для належного виконання умов Договору.

8.9. Сторони зобов'язуються протягом строку дії Договору, а також протягом трьох років після закінчення строку його дії за жодних обставин не розголошувати конфіденційну інформацію та забезпечувати її захист.

8.10. Сторона, яка порушує умови Договору щодо розкриття конфіденційної інформації, несе відповідальність відповідно до Договору та чинного законодавства України, а також зобов'язана відшкодувати збитки, що були завдані внаслідок розкриття конфіденційної інформації.

## **9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

9.1. Усі спори, пов'язані з цим Договором, його укладанням або які виникають у процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо врегулювати за допомогою переговорів, то його вирішують у судовому порядку згідно з установленою підпорядкованістю й підсудністю такого спору в порядку, визначеному відповідним чинним законодавством України.

#### 10. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона **Орендодавець**

Сторона **Орендар**

Назва підприємства \_\_\_\_\_

Код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

Рахунок \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

МФО банку \_\_\_\_\_

Адреса \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

ПІН \_\_\_\_\_

Номер свідоцтва платника ПДВ \_\_\_\_\_

Посада \_\_\_\_\_

ПІБ підписанта \_\_\_\_\_

Назва підприємства \_\_\_\_\_

Код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

Рахунок \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

МФО банку \_\_\_\_\_

Адреса \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

ПІН \_\_\_\_\_

Номер свідоцтва платника ПДВ \_\_\_\_\_

Посада \_\_\_\_\_

ПІБ підписанта \_\_\_\_\_