

ДОГОВІР ОРЕНДИ N ____
НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

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 без права викупу нежитлове приміщення (далі "Приміщення"), загальною площею _____ м², на строк, зазначений в п. 6.1 цього Договору.

Приміщення розташоване на ____-му поверсі ____ - поверхової будівлі, яка знаходиться за адресою: _____.

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

1.2. Вказане в п. 1.1 цього Договору Приміщення належить Орендодавцю на праві власності, що підтверджується правостановлюючими документами у відповідності з вимогами чинного законодавства України. Цей Договір не дає Орендарю права на викуп чи іншу форму відчуження Приміщення на свою користь чи на користь третіх осіб.

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

1.3. Балансова вартість орендованого Приміщення з урахуванням індексації на момент укладення цього Договору складає _____ грн.

1.4. Амортизаційні відрахування від вартості Приміщення нараховуються Орендодавцем і використовуються ним на підтримання нормального технічного стану орендованого Приміщення. Капітальний ремонт Приміщення здійснюються Орендодавцем в міру необхідності.

1.5. Орендар не має права передавати орендоване Приміщення або його частину в суборенду (під найм) третім особам без письмової згоди Орендодавця.

1.6. Приміщення, зазначене в п. 1.1 цього Договору, що передається в оренду на умовах цього Договору, повинно бути використане Орендарем виключно за призначенням як складське приміщення. Якщо Орендар користуватиметься орендованим Приміщенням (чи його частиною) всупереч призначенню, то Орендодавець має право вимагати розірвання цього Договору. Зміна призначення користування Приміщення можлива лише за умови отримання письмової згоди Орендодавця і відповідних погоджень, необхідних згідно чинного законодавства України.

2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

2.1. Орендодавець зобов'язаний:

2.1.1. Протягом 3-х днів з моменту підписання цього Договору передати Орендарю Приміщення по акту приймання-передачі із зазначенням стану Приміщення і переліку обладнання, меблів, інвентарю, при їх наявності, на момент їх передачі в оренду.

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

2.1.3. Не перешкоджати переміщенню в орендоване Приміщення чи з орендованого Приміщення матеріальних цінностей (майна), що належить Орендарю.

2.1.4. При необхідності та 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 Приміщенням згідно розкладу роботи Орендодавця.

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

2.2. Орендар зобов'язується:

2.2.1. Користуватись орендованим Приміщенням виключно за його призначенням, вказаному в п. 1.6 цього Договору.

2.2.2. Утримувати Приміщення у відповідності з вимогами 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 випадку, якщо в результаті неправильної експлуатації зазначених систем буде завдано збитків Орендодавцю, Орендар зобов'язаний відшкодувати їх в повному обсязі протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту пред'явлення Орендодавцем відповідного рахунку. Факт заподіяних збитків, їх розмір та причини визначається комісією у складі уповноважених представників обох Сторін. У разі недосягнення згоди щодо причин та розміру нанесених збитків, Орендодавець має право залучити експертну організацію, при цьому всі витрати, пов'язані з проведенням експертизи, відшкодовуються Орендарем.

2.2.4. Орендар зобов'язується експлуатувати електроустановки в орендованому Приміщенні згідно Правил безпеки при експлуатації електроустановок споживачів, Правил технічної експлуатації електроустановок споживачів, Правил устрою електроустановок, Правил користування електричною енергією, Правил експлуатації електрозахисних засобів, Порядку проведення посвідчення електроустановок споживачів.

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

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

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

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

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

Контактний цілодобовий телефон відповідальної особи Орендаря: _____

2.2.9. Застрахувати на користь Орендодавця орендоване Приміщення протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту підписання цього Договору на весь строк його дії від вогневих ризиків та ризиків стихійних явищ та надати Орендодавцю завірену печаткою копію страхового полісу в 5-денний строк з моменту отримання страхового полісу.

Орендар несе відповідальність за загибель (втрату) Приміщення і в тому випадку, якщо Приміщення повинно було бути застраховане Орендарем, а він цього не зробив.

У випадку пожежі, розслідування про причини його виникнення проводять органи пожежного нагляду м. _____. Витрати по розслідуванню покладаються на винну Сторону.

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 Приміщення 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 Приміщення. До поточного ремонту також відносяться роботи по систематичному і своєчасному запобіганню від передчасного 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. При необхідності встановити за свій рахунок лічильники електроенергії і води, обладнати пожежну і 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 з моменту пред'явлення Орендодавцем відповідних рахунків на оплату.

2.2.16. Нести повну відповідальність за збереження (схоронність) матеріальних цінностей, що знаходяться в орендованому Приміщенні.

2.2.17. Працювати в орендованому Приміщенні в однозмінному режимі 5-денної робочого тижня. Зміна режиму роботи Приміщення можлива лише за письмовою згодою Орендодавця.

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

2.2.19. Орендар зобов'язується не проводити в орендованому Приміщенні без письмової згоди Орендодавця приховані і відкриті проводки комунікацій, перепланування і переобладнання.

2.3. Орендодавець має право:

2.3.1. Здійснювати перевірку умов використання орендованого Приміщення та періодичного обстеження стану конструктивних елементів Приміщення (стін, перекриттів, інженерних мереж тощо).

Періодичність таких перевірок визначає Орендодавець. У разі використання Приміщення всупереч його призначенню або умов цього Договору, Орендодавець складає відповідний акт за участю представника Орендаря. У разі відмови від підписання акта Орендарем, такий акт може бути

підписаний за участю представника орендаря інших (суміжних) приміщень чи представника іншої організації.

2.3.2. Якщо Орендар самовільно (незалежно від причин) залишив орендоване ним Приміщення, 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 акта приймання-передачі (повернення) Приміщення, то Орендодавець має право самостійно звільнити орендоване Приміщення 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 Приміщенні, вважається безхазяйним і ніяку відповідальність за нього Орендодавець не несе.

2.3.3. Якщо по закінченню строку дії цього Договору та підписання акта приймання-передачі (повернення) Приміщення, Орендар не звільнив, незалежно від причин, Приміщення від майна протягом строку, вказаного в п. 2.2.18 цього Договору, і залишив Приміщення, Орендодавець має право звільнити Приміщення 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 Приміщенні вважається безхазяйним і ніяку відповідальність за нього Орендодавець не несе.

2.4. Орендар має право:

2.4.1. Користуватись орендованим Приміщенням виключно на умовах цього Договору;

2.4.2. Скористатись переважним правом перед іншими особами на укладання нового договору оренди на новий (інший) строк, на інших умовах, запропонованих Орендодавцем, за умови, якщо Орендар належно виконує свої обов'язки за цим Договором (використовував Приміщення за призначенням згідно п. 1.6. цього Договору, не допускав його істотного погіршення, регулярно і вчасно вносив орендні та інші платежі тощо). Умови Договору оренди на новий (інший) строк встановлюються за домовленістю Сторін. 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 будинку, в якому розташоване орендоване Приміщення, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, попередньо письмово погодивши їх з Орендодавцем та оформлення відповідних дозволів у разі необхідності згідно вимог чинного законодавства України.

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

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

2.4.6. Встановлені за рахунок Орендаря прилади, пристрої, обладнання, інші поліпшення орендованого Приміщення, що не зачіпають конструкцій Приміщення чи встановлені нестационарно, можуть бути демонтовані (зняті) Орендарем за умови відновлення ним за свій рахунок попереднього стану Приміщення.

2.4.7. Якщо поліпшення орендованого Приміщення зроблено за згодою Орендодавця, Орендар має право на їх вилучення, якщо такі поліпшення можуть бути відокремлені без пошкодження орендованого Приміщення.

2.4.8. Витрати, пов'язані з будь-якими поліпшеннями орендованого Приміщенням, які поніс Орендар (незалежно від наявності чи відсутності письмової згоди Орендодавця), Орендодавцем не відшкодовуються і в рахунок орендної плати (в т. ч. інших платежів) не зараховуються.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. За оренду Приміщення, зазначеного в п. 1.1 цього Договору, Орендар сплачує Орендодавцю щомісячно орендну плату (договірну) в розмірі: _____ (_____) грн., крім того ПДВ _____ грн., а всього (з урахуванням ПДВ) (_____) грн., виходячи з розрахунку _____ грн. за 1 (один) м²).

3.2. Вартість комунальних послуг (водо-, тепло-, газопостачання) входять 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 з моменту отримання Орендарем відповідних документів (рахунків) на оплату.

Зняття показників лічильника за споживання електроенергії здійснюється разом представниками Орендодавця та Орендаря.

3.3. Орендна плата сплачується Орендарем в наступному порядку:

Орендна плата за користування Приміщенням 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 рахунку.

Сплата орендної плати (в 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 в квартал в односторонньому порядку переглядати розмір орендної плати у разі зростання рівня інфляції, тарифів на комунальні послуги, змін, пов'язаних з податковою політикою держави, тощо, внаслідок чого змінюється розмір орендної плати за цим Договором.

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

Індекс інфляції визначається за повідомленням Державного комітету статистики України, що публікується у встановленому законодавством порядку в офіційних друкованих засобах масової інформації.

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

3.6. Орендар зобов'язується протягом 5 (п'яти) банківських днів з дня підписання цього Договору сплатити авансовий платіж, (далі "Авансовий платіж"), в розмірі двохмісячної орендної плати.

Авансовий платіж в розмірі місячної орендної плати зараховується Орендодавцем в рахунок орендної плати за перший місяць строку оренди.

Решта - в розмірі місячної орендної плати, зараховується Орендодавцем 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. Орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення Приміщення Орендодавцю. Факт повернення Приміщення підтверджується підписанням Сторонами акта приймання-передачі (повернення) Приміщення 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 кожний день прострочення.

4.2. Не внесення орендної плати (в т. ч. відшкодування вартості комунальних послуг) протягом одного місяця з дати платежу, надає Орендодавцю право відключити інженерні мережі та обладнання об'єктів

енергопостачання (електроенергію, тепло, холодне та гаряче постачання) в орендованому Приміщенні до моменту надходження таких платежів на рахунок Орендодавця без відшкодування будь-яких збитків з боку Орендодавця.

4.3. Авансовий платіж, в розмірі місячної орендної плати, зазначений в п. 3.6 цього Договору, не повертається Орендарю і не зараховується в рахунок орендної плати, якщо Орендар відмовляється відшкодувати спричинені з його вини збитки.

4.4. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Приміщення в обумовлений цим Договором строк, він сплачує на користь Орендодавця неустойку в розмірі подвійної орендної плати за кожен день прострочення та відшкодовує збитки, заподіяні затримкою повернення.

4.5. За передачу орендованого Приміщення або його частини в суборенду (під найм) без письмової згоди Орендодавця, Орендар сплачує на користь Орендодавця штраф в розмірі 100 % від суми річної орендної плати.

4.6. Відповідальність за підготовку по цивільній обороні, укриттю, евакуації та захисту від наслідків надзвичайних ситуацій працівників Орендаря, а також дотримання законодавства про цивільну оборону покладається на керівника Орендаря.

4.7. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за спричинення майнових збитків (враховуючи штрафні санкції), заподіяних Орендодавцю внаслідок недотримання норм санітарії, технічного стану, пожежної безпеки та інших загальнообов'язкових норм та правил щодо орендованого Приміщення та прибудинкової території.

4.8. У випадку несвоєчасного виконання робіт по усуненню технічних пошкоджень, що виникли з вини Орендаря в орендованому Приміщенні, якщо строк невиконання робіт перевищує сім днів з моменту таких пошкоджень, останній сплачує на користь Орендодавця штраф в розмірі 10 % від суми річної орендної плати.

4.9. У випадку використання орендованого Приміщення всупереч призначення, зазначеного в п. 1.6 цього Договору, Орендар сплачує штраф в розмірі 10 % від суми річної орендної плати.

4.10. У разі відмови Орендаря підписати та повернути угоду (один примірник) про зміну розміру орендної плати в порядку та строк, передбачених п. 3.4 цього Договору, вважається що цей Договір є розірваним з вини Орендаря з моменту отримання Орендарем письмового повідомлення від Орендодавця.

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 по договору переноситься відповідно до часу, у перебіг якого діяли ці обставини.

5.2. Сторона, для якої склалась неможливість виконання обов'язків за договором, зобов'язана негайно, але не пізніше 5-ти (п'яти) днів з 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 будуть продовжуватись більше 2-х 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 по закінченню строку його дії.

7.2. Крім підстав, зазначених в п. 7.1, та п. 7.3 цього Договору, Договір може бути розірваний на вимогу однієї з Сторін у випадках:

- 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 тощо.

Факт виникнення обставин непереборної сили підтверджуються Торгово-промисловою палатою України:

- використання орендованого Приміщення всупереч вимогам цього Договору або призначення Приміщення;
- передачі Орендарем в суборенду (під найм) орендованого Приміщення чи його частини без письмового дозволу Орендодавця;
- якщо Орендар не вносить орендну плату та інші, передбачені цим Договором платежі, протягом двох місяців з дати такого платежу. За таких обставин цей Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.
- якщо Орендар відмовляється від підписання угоди про зміну розміру орендної плати з підстав, передбачених п. 3.4 цього Договору.

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

7.4. У випадках 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. Сторони дійшли згоди про те, що положення Закону України "Про оренду державного та комунального майна" при регулюванні даних орендних взаємовідносин не застосовуються.

8.2. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться Сторонами шляхом укладення окремої письмової додаткової угоди, яка буде невід'ємною частиною цього Договору.

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

8.4. Всі спори, що можуть виникнути з виконанням цього Договору підлягають розгляду в суді згідно чинному законодавству України.

8.5. Сторони також домовились, що в цей Договір включені всі істотні умови, передбачені чинним законодавством, і Сторони не мають і не матимуть одна до одної щодо цього жодних претензій.

8.6. Сторони встановили, що Орендар відмовляється від переважного права на придбання Приміщення, як це передбачено ч. 2 ст. 777 Цивільного кодексу України, а Орендодавець приймає таку відмову. Відмова Орендаря від такого права і прийняття її Орендодавцем підтверджується підписанням цього Договору.

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

8.8. Всі додатки, зміни, доповнення до цього Договору є його невід'ємною частиною за умови, якщо вони вчинені в письмовій формі та підписані повноважними представниками Сторін з обов'язковим посиланням на цей Договір.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Сторона **Орендодавець**

Назва підприємства _____
Код ЄДРПОУ _____
Рахунок _____
Банк _____
МФО банку _____
Адреса _____
Телефон _____
e-mail _____
ПНН _____
Номер свідоцтва платника ПДВ _____

Посада _____

ПІБ підписанта _____

Сторона **Орендар**

Назва підприємства _____
Код ЄДРПОУ _____
Рахунок _____
Банк _____
МФО банку _____
Адреса _____
Телефон _____
e-mail _____
ПНН _____
Номер свідоцтва платника ПДВ _____

Посада _____

ПІБ підписанта _____