**ДОГОВІР ОРЕНДИ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

м. Київ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_) 2019 року

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТОХІЛЛС ТЕХНОЛОГІЇ",** в особі Директора Булденка Андрія Миколайовича, який діє на підставі Статуту та Договору комісії №б/н від 19 червня 2019 року, надалі – Орендодавець, з однієї сторони, та**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  в особі Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, яка діє на підставі Статуту, надалі – Орендар, з другої сторони, які надалі разом за текстом Договору іменуються Сторони, а кожна окремо – Сторона, уклали цей Договір оренди (надалі – Договір) про нижченаведене:

**1. ТЛУМАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ**

1.1. У цьому Договорі терміни мають наступні значення:

**«Відвідувач»** – будь-яка особа, яка запрошена Орендарем до Приміщення або якій надано дозвіл Орендаря на відвідування Приміщення.

**«Комунікації»** – труби, каналізація, стоки, резервуари, водяні стоки, жолоба, водопроводи, шланги, кабелі, дроти, канали, димарі, прибори, обладнання, риштування та інші магістральні засоби та допоміжні агрегати.

**«Системи забезпечення»** – системи водопостачання та каналізації, електропостачання, кондиціонування та інші Системи забезпечення, які надаються Орендарю Орендодавцем в користування разом з Приміщенням.

**«Нормальний знос»** – втрата Приміщенням його первісного виду внаслідок впливу на нього різних зовнішніх факторів (світло, випромінювання, вологість повітря, температурні коливання тощо), що не є продуктами або наслідками діяльності людини.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

2.1. На умовах цього Договору Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування без права викупу **частину нежитлової будівлі виробничого корпусу № 8б (літ. Г) загальною площею (1126 кв. м.) (одна тисяча сто двадцять шість), що розташована за адресою: м. Київ, вул. Сурикова, будинок 3, 5-ий поверх,** разом з правами користування Комунікаціями, сходами, місцями загального користування та іншими подібними правами, що пов’язані з використанням приміщення за його призначенням (надалі – Приміщення або Об`єкт оренди).

2.2. Приміщення орендується Орендарем для розміщення свого складу.

2.3. Стан Приміщення на момент передачі його в оренду визначається Сторонами в Акті приймання-передачі Приміщення в оренду.

2.4. Орендодавець залишає у своєму розпорядженні амортизаційні відрахування та використовує їх для відновлення Приміщення, переданого в оренду за цим Договором.

2.5. Реконструкція, перебудова, добудова, переобладнання, капітальний ремонт, зміна цільового призначення Об’єкта оренди забороняється.

2.6. Сторони встановили, що Орендар відмовляється від переважного права на придбання Приміщення, а Орендодавець приймає таку відмову. Відмова Орендаря від такого права і прийняття її Орендодавцем підтверджуються підписанням ними цього Договору.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОБ`ЄКТУ ОРЕНДИ**

3.1. Об`єкт оренди передається Орендодавцем та приймається Орендарем в оренду протягом 3 (трьох) робочих днів з дати укладання цього Договору.

3.2. При передачі Об`єкту оренди складається Акт приймання-передачі Приміщення в оренду (надалі – Акт приймання-передачі), який є невід'ємною частиною цього Договору та який підписується уповноваженими представниками Сторін. Приміщення вважається переданим Орендодавцем і прийнятим Орендарем, а також право користування Приміщенням виникає в Орендаря з моменту підписання Сторонами Акту приймання-передачі.

3.3. Орендар має право користуватися Об`єктом оренди протягом строку оренди, встановленого умовами цього Договору.

3.4. Об`єкт оренди повертається Орендарем з оренди та приймається Орендодавцем протягом 3 (трьох) робочих днів з дати закінчення строку оренди, встановленого умовами цього Договору.

3.5. При передачі Об`єкту оренди складається Акт здачі-приймання Приміщення з оренди (надалі – Акт здачі-приймання), який є невід'ємною частиною цього Договору та який підписується уповноваженими представниками Сторін. Приміщення вважається повернутим Орендарем і прийнятим Орендодавцем з моменту підписання Сторонами Акту здачі-приймання.

**4. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ІНШІ ПЛАТЕЖІ**

**4.1. Згідно з умовами цього Договору Орендар здійснює сплату Орендодавцю наступних платежів (надалі – Платежі):**

4.1.1. орендної плати;

4.1.2. гарантійного платежу;

4.1.3. комунальних послуг, перелік яких визначено у Додатку №2 до цього Договору;

4.1.4. експлуатаційних послуг, перелік яких визначено у Додатку №3 до цього Договору;

4.1.5. інші платежі, передбачені цим розділом Договору.

**4.2. Орендна плата.**

4.2.1. Орендар зобов`язаний сплачувати щомісяця плату за користування Приміщенням у розмірах та у терміни, які визначаються цим Договором.

4.2.2. Орендар сплачує:

4.2.2.1. в період з \_\_.\_\_.20\_\_р. по \_\_.\_\_.20\_\_р. орендну плату у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) грн. 00 коп., без ПДВ за один місяць оренди;

4.2.2.2. в період з \_\_.\_\_.20\_\_р. по \_\_.\_\_.20\_\_р. орендну плату у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) грн. 00 коп., без ПДВ за один місяць оренди (надалі разом – Орендна плата).

4.2.3. Орендна плата нараховується з дати з дати передачі Приміщення в оренду Орендарю за Актом приймання-передачі по дату повернення Приміщення з оренди за Актом здачі-приймання.

4.2.4. В день підписання Сторонами Акту приймання-передачі Приміщення в оренду Орендар сплачує Орендодавцю Орендну плату за перший місяць оренди Приміщення у розмірі, визначеному в п. 4.2.2.1. цього Договору.

4.2.5. У випадку якщо передача Приміщення в оренду Орендарю за Актом приймання-передачі відбулася пізніше першого числа відповідного місяця – Орендар сплачує Орендодавцю Орендну плату за період з дати передачі Приміщення в оренду по останній календарний день місяця, в якому відбулася передача Приміщення.

4.2.6. У випадку якщо повернення Приміщення з оренди Орендодавцю за Актом здачі-приймання відбулося пізніше останнього календарного дня відповідного місяця – Орендар сплачує Орендодавцю Орендну плату за період з першого числа місяця, в якому відбулося повернення Приміщення, по дату повернення Приміщення з оренди.

4.2.7. У випадках, передбачених п. 4.2.4. та п. 4.2.5. цього Договору, сума Орендної плати за неповний місяць оренди вираховується шляхом ділення Орендної плати за один місяць на кількість календарних днів у відповідному місяці та множення на кількість днів користування Приміщенням в такому місяці.

4.2.8. Орендар сплачує Орендну плату протягом всього строку оренди щомісяця авансом не пізніше останнього робочого дня місяця, що передує місяцю оренди, крім Орендної плати за перший місяць оренди, яка сплачується відповідно до п. 4.2.4. цього Договору.

4.2.9. У разі дострокового припинення цього Договору, сплачена авансом та невикористана Орендна плата коригується відповідно до фактичної кількості днів оренди у відповідному місяці, і підлягає поверненню Орендарю в розмірі її невикористаної частини, за умови відсутності будь-якої заборгованості Орендаря за цим Договором.

4.2.10. Орендна плата не включає в себе вартість комунальних та експлуатаційних послуг.

**4.3. Гарантійний платіж.**

4.3.1. В день укладання Сторонами цього Договору Орендар сплачує Орендодавцю гарантійний платіж в розмірі Орендної плати за один місяць, встановленому п. 4.2.2.2. цього Договору, що становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) грн. 00 коп. без ПДВ (надалі – «Гарантійний платіж»).

4.3.2. Гарантійний платіж утримуватиметься Орендодавцем протягом дії цього Договору як забезпечення сплати Орендарем Орендної плати та виконання інших обов’язків за цим Договором. Проценти за Гарантійним платежем не нараховуються. Гарантійний платіж підлягає поверненню Орендарю протягом 5 (п`яти) робочих днів після закінчення дії цього Договору з підстав, визначених цим Договором, за умови виконання Орендарем усіх вимог, передбачених п. 4.3.3. цього Договору.

4.3.3. Гарантійний платіж підлягає поверненню Орендарю у випадку припинення дії цього Договору у відповідності до умов цього Договору та після виконання Орендарем наступних умов:

а) сплата всієї заборгованості за Орендною платою та іншими платежами за цим Договором (у випадку якщо така заборгованість існує на дату припинення дії цього Договору);

б) виконання всіх зобов’язань перед Орендодавцем згідно з цим Договором;

в) сплата всіх документально підтверджених витрат Орендодавця за можливий ремонт та прибирання Приміщення, якщо такі витрати виникли у зв’язку з порушенням або невиконанням/неналежним виконанням Орендарем цього Договору.

4.3.4. Орендодавець має право на власний розсуд покрити прострочену заборгованість Орендаря за будь-якими платежами та/або штрафними санкціями, встановленими цим Договором, а також витрати на ремонт Приміщення, необхідний для приведення Приміщення у первісний стан (у разі пошкодження Приміщення чи погіршення його стану під час оренди, за виключенням нормального зносу), та/або інші витрати, спричинені невиконання Орендарем вимог цього Договору, за рахунок Гарантійного платежу, направивши Орендарю письмове повідомлення про проведення відрахування коштів із суми Гарантійного платежу. У випадку якщо суми Гарантійного платежу недостатньо для покриття заборгованості Орендаря та/або витрат Орендодавця у повному обсязі, Орендар зобов’язується сплатити Орендодавцю непокриту Гарантійним платежем суму заборгованості та/або витрат протягом 5 (п’яти) робочих днів з дня отримання Орендодавцем Орендарю відповідної вимоги про сплату.

4.3.5. У випадку якщо протягом строку дії цього Договору частина Гарантійного платежу використовується Орендодавцем для погашення заборгованості Орендаря за платежами, штрафними санкціями, передбаченими цим Договором, та/або компенсації витрат Орендодавця, спричинених порушенням Орендарем умов цього Договору, Орендар зобов’язаний поповнити Гарантійний платіж протягом 5 (п’яти) робочих днів з дати отримання Орендодавцем відповідної вимоги про поповнення Гарантійного платежу.

**4.4. Комунальні та експлуатаційні послуги.**

4.4.1. Орендодавець самостійно здійснює розрахунки з енергопостачальними та комунальними організаціями за спожиті Орендарем електро-, тепло-, водоресурси та прийняті каналізаційні стоки.

4.4.2. Орендар зобов’язується окремо компенсувати Орендодавцеві вартість спожитих електро-, тепло-, водоресурсів та прийнятих каналізаційних стоків, комунальних послуг. Відшкодування здійснюється протягом 5 (п`яти) робочих днів із дня отримання Орендарем відповідного рахунку від Орендодавця. Вартість електроенергії сплачується Орендарем в строк до 25 числа поточного місяця на підставі погодженого Сторонами акта споживання електроенергії та обов’язкового рахунку за Звітний період в розмірі фактичного споживання електроенергії, що визначається на підставі показників лічильників електричної енергії Орендаря відповідно до тарифів енергопостачальної організації Орендодавця та оператора розподільчих систем (складова вартості транзиту/передачі). Дата звіту встановлюється 20-е число кожного місяця. Акт споживання електричної енергії складається Орендарем і подається на погодження Орендодавцю до 22 числа поточного місяця. Акт вважається погодженим Орендодавцем і в тому разі, якщо він впродовж 3-х днів з дня отримання не направить Орендарю свої заперечення. Сторони домовились щокварталу проводити звірку споживання та компенсації за спожиту електроенергію з Орендодавцем за попередній квартал з подальшим користуванням величини сальдо. У разі наявності обґрунтованих додаткових нарахувань Орендодавцем (втрат холостого ходу в трансформаторах лініях електроживлення, компенсацію реактивної потужності, обслуговування електрогосподарства Орендодавця тощо.) Орендар компенсує вказані витрати, але вони не можуть складати більше 70 відсотків від суми оплати за фактично спожиту електроенергію за Звітний період. Грошові кошти, перераховані згідно з цим Договором за електроенергію не спожиту Орендарем, повинні бути повернені Орендодавцем Орендарю протягом 5 (п’яти) робочих днів з дати дострокового розірвання цього Договору

4.4.3. Орендар зобов’язується окремо компенсувати Орендодавцеві вартість експлуатаційних послуг на підставі документів, що надаються Орендодавцем Орендарю на підтвердження здійснення Орендодавцем відповідних витрат. Відшкодування здійснюється протягом 5 (п`яти) робочих днів із дня отримання Орендарем відповідного рахунку від Орендодавця.

4.4.4. Орендодавець має право в односторонньому порядку у відповідному розмірі збільшувати розмір експлуатаційних витрат в разі збільшення земельного податку та/або податку на нерухомість та/або введення додаткових витрат на утримання нерухомості та/або змін законодавчо-нормативної бази, що регулює питання нерухомості та орендних відносин та/або при збільшенні нормативно-грошової оцінки землі, або в разі інших змін у нормативно-правових актах та законодавчих актах чи постановах та/або при зміні цін чи тарифів, що впливають на утримання будівлі. Зміна вартості експлуатаційних витрат, передбачена цим пунктом, відбувається шляхом обов’язкового письмового повідомлення Орендодавця, надісланого Орендарю.

**4.5. Інші послуги та платежі за ними.**

4.5.1. Орендар самостійно укладає договори щодо послуг телефонного та інтернет- зв’язку та здійснює всі відповідні платежі.

**4.6. Порядок розрахунків.**

4.6.1. Всі належні за цим Договором Платежі Орендар сплачує Орендодавцю у безготівковій формі, шляхом перерахування відповідних грошових коштів на поточний рахунок Орендодавця, зазначений у цьому Договорі, або інший рахунок Орендодавця, зазначений у відповідному рахунку-фактурі. Датою виконання Орендарем зобов’язань щодо сплати Орендної плати, сплати Гарантійного платежу та відшкодування вартості послуг вважається дата зарахування відповідної суми в повному обсязі на поточний рахунок Орендодавця.

4.6.2. Всі платежі за цим Договором здійснюються у гривні.

4.6.3. Банківські витрати, пов`язані з перерахуванням коштів, покладаються на Орендаря.

**5. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

5.1. Орендар має право:

5.1.1. Доступу до Приміщення на умовах, визначених цим Договором.

5.1.2.Користуватися інженерними системами (електропостачанням, опаленням, кондиціюванням та вентиляцією, водопостачанням та каналізацією, ліфтами тощо).

5.1.3. Розмістити в Приміщенні майно та обладнання, що необхідне для цілей оренди, яке не переходить у власність Орендодавця.

5.1.4. За згодою Орендодавця залучати третіх осіб для надання послуг зв’язку, охорони, прибирання.

5.1.5. Проводити в Приміщенні робочі наради, семінари без узгодження з Орендодавцем.

5.1.6. За попереднім письмовим погодженням Орендодавця:

- розміщувати вивіски та знаки всередині Приміщення, а також на фасаді будівлі;

- встановлювати комп’ютерну, телефонну, відео та інші мережі;

- на проведення поліпшень Приміщення за свій кошт. Такі поліпшення розглядатимуться Сторонами як власність Орендаря. Після припинення цього Договору Орендар має право демонтувати і забрати відокремлювані покращення за умови приведення Приміщення в первісний стан, при потребі – провести ремонтні роботи. Невідокремлювані поліпшення Приміщення після припинення цього Договору стають власністю Орендодавця. Вартість будь-яких невідокремлюваних поліпшень Приміщення, зроблених Орендарем, Орендодавцем не відшкодовується, якщо Сторони не домовились про інше.

**5.2. Орендар зобов`язується:**

5.2.1. Своєчасно прийняти в оренду та повернути з оренди згідно з умовами цього Договору Приміщення та підписати відповідні акти.

5.2.2. Своєчасно вносити (сплачувати) Орендну плату та інші платежі, передбачені цим Договором.

5.2.3. У випадку прострочення сплати Орендної плати та/або інших платежів, передбачених цим Договором, – сплачувати на письмову вимогу Орендодавця пеню, передбачену цим Договором.

5.2.4. Дотримуватися і виконувати норми пожежної безпеки, вимоги чинного законодавства з охорони довкілля, природокористування, законодавства щодо санітарно епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці тощо.

Орендар зобов’язаний самостійно, своєчасно і за власний рахунок вживати всі необхідні заходи для підтримки протипожежної безпеки, у тому числі виконувати обов’язки, передбачені ст. 20 Кодексу цивільного захисту України, забезпечити виконання та дотримуватися встановлених норм охорони праці, охорони навколишнього природного середовища.

Відповідальність за порушення зобов’язань, передбачених цим пунктом Договору, несе виключно Орендар.

5.2.5. Не завдавати шкоди та іншим чином не псувати комунікації, не проводити в Приміщеннях без письмової згоди Орендодавця приховані і відкриті зміни щодо конфігурації та обладнання комунікацій, відповідне перепланування і переобладнання комунікацій або Приміщення.

5.2.6. Повідомляти Орендодавця про будь-які пошкодження, аварії або інші неполадки, в результаті яких завдано або може бути завдано матеріальні збитки Приміщенню та/або будівлі, в якій воно знаходиться, а також своєчасно прийняти можливі заходи для запобігання можливості подальшого руйнування або пошкодження Приміщення та/або будівлі, в якій воно знаходиться, до моменту повідомлення Орендодавця та початку здійснення ним необхідних заходів.

5.2.7. Підтримувати Приміщення в належному стані. Орендар зобов’язується виносити відходи та сміття, які з’являються у Приміщенні в зазначене Орендодавцем місце. Будівельне та великогабаритне сміття вивозиться Орендарем самостійно та за свій рахунок.

5.2.8. Здійснювати за свій рахунок поточний ремонт Приміщення, забезпечувати все необхідне обслуговування Приміщення, виконувати опоряджувальні роботи, будь-яке оснащення Приміщення, усувати будь-яке пошкодження або замінювати бите скло новим склом тієї ж якості, за свій рахунок, якщо такі пошкодження спричинені з вини Орендаря.

5.2.9. Здійснювати за свій рахунок ремонт інженерних систем та систем забезпечення, які були споруджені або встановлені Орендарем.

5.2.10. Не проводити без письмового дозволу Орендодавця зміни у плануванні Приміщення, включаючи перебудови та добудови.

5.2.11. Використовувати Приміщення за призначенням, визначеним цим Договором.

5.2.12. Допускати протягом свого робочого часу Орендодавця до Приміщення з метою здійснення періодичного обстеження стану конструктивних елементів Приміщень (стін, перекриттів, інженерних мереж, Комунікацій) з попереднім повідомленням про таке обстеження. Орендар зобов’язується допускати Орендодавця до Приміщення з метою оцінки або огляду Приміщення з можливим покупцем, а в разі непродовження дії цього Договору – з особами, які мають намір орендувати Приміщення, в робочі дні Орендаря.

5.2.13. Допускати працівників Орендодавця або відповідної залученої Орендодавцем особи для виконання ремонтних та профілактичних робіт, пов’язаних з Приміщенням чи Комунікаціями, або будь-якими сусідніми до Приміщення приміщеннями, за умови погодження з Орендарем часу проведення таких робіт, крім випадків, які потребують негайного або невідкладного усунення пошкоджень, про що Орендар в будь-якому разі має бути проінформований.

5.2.14. Не використовувати Приміщення для діяльності, що є або може стати небезпечною, шкідливою, незаконною для Орендодавця або орендарів інших приміщень будівлі, де розташоване Приміщення.

5.2.15. Передавати Приміщення в суборенду лише за наявності письмової згоди Орендодавця.

5.2.16. Повернути Приміщення з оренди Орендодавцю в стані, не гіршому ніж це буде зазначено в Акті приймання-передачі, враховуючи нормальний знос Приміщення.

5.2.17. Демонтувати будь-які свої вивіски та знаки в Приміщенні та будівлі, у випадку їх розміщення та, в разі необхідності, привести відповідні місця розміщення таких вивісок та знаків в належний стан (включаючи при необхідності косметичний ремонт у випадку суттєвих пошкоджень).

5.2.18. Відшкодувати збитки Орендодавця або інших користувачів будівлі, заподіяні з вини Орендаря через порушення або неналежним виконанням положень цього Договору. Обов’язки щодо виконання опоряджувальних робіт можуть бути покладені Орендарем на третіх осіб. У цьому випадку відповідальність за дотримання третіми особами вимог по відношенню до Приміщення при виконанні опоряджувальних робіт несе Орендар. Орендар несе відповідальність перед третіми особами, включаючи Орендодавця, за шкоду, заподіяну цим особам та (або) майну, внаслідок використання належного Орендареві майна в межах Приміщення.

5.2.19. За умови встановлення системи контролю доступу до будівлі чи Приміщення – отримати в Орендодавця відповідні перепустки для входу/виходу.

5.2.20. Не розривати цей Договір протягом 12 (місяців) з дати укладання цього Договору.

**5.3. Орендодавець має право:**

5.3.1. Доступу до Приміщення з метою перевірки його стану та відповідності вимогам цього Договору згідно з умовами цього Договору, перевірки дотримання Орендарем умов дозволеного використання, для проведення технічних перевірок Приміщення та перевірок належного функціонування систем забезпечення будівлі, які знаходяться або проходять усередині Приміщення, для проведення необхідного ремонту, усунення можливих несправностей або для показу Приміщення третім особам.

5.3.2. Заходити до Приміщення без отримання попереднього погодження Орендаря з метою запобігання або ліквідації надзвичайних ситуацій та обставин: пожежі, затоплення, аварії, поломки або перебої у роботі систем забезпечення, вчинення незаконних дій, а також інших надзвичайних обставин, якщо їх наслідки можуть спричинити загибель або псування майна Орендаря чи інших користувачів, майна або будівлі.

Про необхідність термінового доступу до Приміщення Орендодавець негайно повідомляє в телефонному режимі відповідальну особу Орендаря. Відсутність відповіді або відмова не позбавляють Орендодавця права проходу до Приміщення за умовами, передбаченими даним пунктом.

5.3.3. У разі досягнення суми боргу Орендаря розміру Орендної плати за місяць (за винятком тих випадків, коли таке прострочення сталося не з вини Орендаря):

- обмежити доступ до Приміщення та користування системами забезпечення;

- ініціювати розірвання цього Договору;

- увійти без перешкод до Приміщенням, звільнити його від речей Орендаря і розпоряджатися Приміщенням на власний розсуд, про що Орендареві надсилається лист з повідомленням.

5.3.4. У разі досягнення суми боргу Орендаря розміру Орендної плати за місяць, та/або у разі дій або бездіяльності Орендаря, що загрожують безпеці або можливості інших орендарів приміщень в будівлі користуватися будівлею за призначенням, – обмежити право Орендаря користуватися системами водопостачання, електропостачання, системи кондиціонування та каналізації, іншими системами забезпечення, які надаються Орендарю Орендодавцем. Обмеження права Орендаря користуватися системами забезпечення може бути реалізоване Орендодавцем, окрім іншого, шляхом відключення систем забезпечення, які вбудовані або знаходяться у Приміщенні.

Про обмеження права Орендаря користуватися Системами забезпечення відповідно до умов цього Договору Орендодавець письмово повідомляє Орендаря не менше ніж за 1 (один) день до дати такого обмеження.

У випадку обмеження права Орендаря користуватися системами забезпечення, Орендодавець не несе відповідальності за будь-які понесені Орендарем збитки, упущену вигоду, випадкове пошкодження або псування майна Орендаря, яке знаходиться у Приміщенні.

Якщо право Орендаря користуватися системами забезпечення обмежене у зв`язку з простроченням виконання будь-яких зобов`язань за Договором, таке обмеження триває до повного виконання Орендарем своїх прострочених зобов`язань, зокрема, до моменту повної сплати всіх платежів, які підлягають сплаті за цим Договором, включаючи неустойку, штрафи та інші платежі, передбачені цим Договором.

**5.4. Орендодавець зобов`язується:**

5.4.1. Передати Орендарю в оренду та прийняти з оренди Приміщення згідно з умовами цього Договору у належному стані та підписати відповідні акти.

5.4.2. Надавати Орендареві рахунки на кожний платіж за цим Договором .

5.4.3. Забезпечити Орендарю та за попереднім узгодження – його відвідувачам доступ до Приміщення з \_\_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в робочі дні, надавати відповідні перепустки для входу/виходу.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором з причини, що знаходиться поза їх контролем, а саме: пожежа, повінь, страйки та нещасні випадки, війна, військові дії, вторгнення, повстання, заколот, громадські заворушення, вибухи, землетруси, транспортні аварії, за умови, що така подія впливає на належне виконання зобов’язань за цим Договором, але не існувала на час його укладення (надалі – «обставина форс-мажору»).

6.2. Якщо Сторона не виконує зобов`язання за цим Договором у зв’язку з обставиною форс-мажору, то така Сторона має направити іншій Стороні протягом 2 (двох) робочих днів з дати виникнення форс-мажорної обставини письмове повідомлення про таке невиконання разом з вказівкою щодо фактів, на яких базується її посилання на форс-мажорну обставину. Сторона, яка посилається на форс-мажорні обставини, повинна вдатися до всіх необхідних кроків для того, щоб мінімізувати вплив таких обставин на виконання зобов’язань за цим Договором.

6.3. Якщо форс-мажорні обставини діють протягом строку, що перевищує 90 (дев’яносто) календарних днів, та які унеможливлюють використання Приміщення за призначенням, то будь-яка зі Сторін має право припинити дію цього Договору шляхом направлення повідомлення про припинення дії іншій Стороні за 10 (десять) календарних днів до дати припинення цього Договору. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання цього Договору, шкоду та інше в разі припинення дії Договору через обставини форс-мажору.

6.4. Достатнім та необхідним підтвердженням настання форс-мажорних обставин є документ, що видається Торгово-промисловою Палатою України або іншим компетентним державним органом України.

**7. СТРОК ОРЕНДИ**

7.1. Строк оренди починається з дати підписання Сторонами Акту приймання-передачі Приміщення в оренду та діє до «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 включно року.

7.2. Строк оренди може бути продовжений за взаємною згодою Сторін шляхом укладання з Орендодавцем нового договору оренди або відповідної додаткової угоди до цього Договору. За умови погодження використання Приміщення на новий термін – розмір Орендної плати визначатиметься Сторонами у відповідному новому договорі оренди або додатковій угоді до цього Договору.

**8. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО ПРИПИНЕННЯ**

8.1. Договір вступає в силу з дати його підписання Сторонами та скріплення печатками Сторін (у разі їх використання) та діє до закінчення строку оренди, визначеного цим Договором.

8.2. Договір може бути припинений достроково на вимогу будь-якої із Сторін за умови письмового попередження іншої Сторони не менше ніж за 10 (десять) календарних днів. У такому випадку цей Договір вважатиметься розірваним з 11 (одинадцятого) календарного дня з дня отримання відповідною Стороною повідомлення іншої Сторони, якщо Сторонами не буде погоджено інший строк.

8.3. Орендодавець має право відмовитися від договору в односторонньому порядку без урахування умов пп. 8.2 цього Договору в наступних випадках:

- якщо Орендар затримує оплату Орендної плати;

- якщо Орендар без попереднього письмового погодження Орендодавцем передав Приміщення в суборенду;

- якщо Орендар без попереднього письмового погодження Орендодавцем здійснив перепланування чи переобладнання Приміщення, яке підпадає під визначення капітального ремонту згідно з чинними будівельними нормами;

- якщо Орендар своїми діями створює загрозу для цілісності і збереження Приміщень, будівлі або безпеці інших орендарів;

- якщо Орендар використовує приміщення не за призначенням.

8.4. Про односторонню відмову від Договору в порядку, визначеному п. 8.3. цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря в письмовій формі.

8.5. Договір може бути припинений достроково відповідно до інших підстав, визначених чинним законодавством України.

**9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

9.1. За невиконання або неналежне виконання умов цього Договору винна Сторона несе відповідальність згідно з положеннями цього Договору та чинного законодавства України.

9.2. Сплата передбачених цим Договором штрафних санкцій та/або неустойок не звільняє винну Сторону від належного виконання покладених на неї цим Договором зобов'язань.

9.3. У випадку неналежної або несвоєчасної сплати Орендної плати та/або інших платежів, передбачених цим Договором, Орендар зобов’язується сплатити Орендодавцю пеню, що нараховується з наступного дня після спливу терміну сплати Орендної плати та/або інших платежів, в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожен день прострочення платежу від простроченої суми, що підлягає сплаті за цим Договором. Нарахування штрафних санкцій (пені) не обмежується шестимісячним строком, встановленим частиною 6 статті 232 Господарського кодексу України.

9.4. У випадку прострочення виконання Орендарем зобов’язання повернути Приміщення з оренди Орендодавцю у зазначений цим Договором строк, Орендар зобов`язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі подвійної Орендної плати, встановленої п. 4.2.2.2. цього Договору, за кожен день прострочення до дати фактичного звільнення Приміщення і передачі Орендодавцю відповідно до умов цього Договору.

При цьому Орендар зобов`язаний здійснити оплату послуг за цим Договором до моменту фактичного звільнення Приміщення та його передачі Орендодавцю відповідно до умов цього Договору.

9.5. У випадку невиконання Орендарем вимог п. 5.2.20. цього Договору, Орендар сплачує на користь Орендодавця штраф, який вираховується за наступною формулою:

РШ = КМ \* (ОП2 – ОП1), де

РШ – розмір штрафу,

КМ – кількість місяців, визначена в п. 4.2.2.1. цього Договору;

ОП2 – Орендна плата, визначена в п. 4.2.2.2. цього Договору;

ОП1 – Орендна плата, визначена в п. 4.2.2.1. цього Договору.

9.6. Сплата штрафних санкцій не звільняє Орендаря від обов’язку по сплаті інших платежів, передбачених цим Договором, до моменту усунення будь-яких пошкоджень, спричинених з вини Орендаря, виконання обов’язків та повернення Приміщення Орендодавцю. Збитки, спричинені Орендодавцю, які не покриваються встановленими у цьому Договорі видами забезпечення виконання зобов’язань, повинні бути відшкодовані у повному обсязі у відповідності з чинним законодавством України.

9.7. Сторони погодилися, що Орендодавець не несе відповідальності за втрату Орендарем його майна внаслідок дій третіх осіб, що сталися не з вини Орендодавця, або в результаті дії непереборної сили.

**10. ІНШІ УМОВИ**

10.1. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010р. №2297-VI, сторони дають згоду на обробку, збирання, накопичення та зберігання особистих персональних даних, у т.ч. на передачу їх третім особам (без наступного повідомлення їх про передачу), з метою забезпечення реалізації правових, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку, які регулюються Податковим кодексом України, Господарським кодексом України та інш. та повідомлені у встановленому законом порядку про внесення та включення відомостей про їх персональні дані до бази персональних даних.

10.2. Всі питання, не врегульовані цим Договором, підлягають вирішенню згідно з чинним законодавством України.

10.3. Спори, що виникають між Сторонами в процесі виконання Договору, вирішуються шляхом переговорів, а у разі неможливості досягти згоди – в судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

10.4. Після підписання цього Договору всі попередні переговори між Сторонами, листування, попередні угоди, попередні договори та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

10.5. Цей Договір складений і підписаний в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу по одному для кожної Сторони.

10.6. Орендодавець та Орендар є платниками податку на прибуток на загальних підставах, встановлених чинним законодавством України.

**11. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** | **ОРЕНДАР** |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТОХІЛЛС ТЕХНОЛОГІЇ"**  **Код ЄДРПОУ** **42172535**  місцезнаходження: 01601, м.Київ, ВУЛИЦЯ МЕЧНИКОВА, будинок 3  п/р № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Булденко А.М.** | **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ПОГОДЖЕНО**  **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖЕНЕВА»**  код ЄДРПОУ 40888017  місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Верхній вал, буд. 28/12  п/р № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  код банку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Супрун** |  |

АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ В ОРЕНДУ

ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ **№ \_\_\_\_\_\_\_\_**

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р.

м.Київ \_\_ \_\_\_\_\_\_ 2019 року

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТОХІЛЛС ТЕХНОЛОГІЇ",** в особі Директора Булденка Андрія Миколайовича, який діє на підставі Статуту та Договору комісії №б/н від 19 червня 2019 року , надалі – Орендодавець, з однієї сторони, та

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  в особі Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, яка діє на підставі Статуту, надалі – Орендар, з другої сторони, які надалі разом іменуються Сторони, а кожна окремо – Сторона, склали цей Акт приймання-передачі приміщення в оренду (надалі – Акт приймання-передачі) про наступне:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв частину нежитлової будівлі виробничого корпусу № 8б (літ. Г) загальною площею **(1126 кв. м.) (одна тисяча сто двадцять шість)**, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Сурикова, будинок 3, 5-ий поверх.

2. Приміщення, що передається в оренду за цим Актом приймання-передачі, включає всі стелі, підлоги, двері, дверні рами, вікна з рамами та склом, внутрішню поверхню всіх стін, труби, кабелі, сантехніку, ключі, замки, кондиціонери (в робочому стані).

3. Орендар не має претензій до Орендодавця стосовно якості та функціонування орендованого майна, що передається за цим Актом приймання-передачі.

4. Цей Акт приймання-передачі є невід’ємною частиною Договору оренди № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 р., складено у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної зі Сторін.

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** | **ОРЕНДАР** |
| **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТОХІЛЛС ТЕХНОЛОГІЇ"**  **Код ЄДРПОУ** **42172535**  місцезнаходження: 01601, м.Київ, ВУЛИЦЯ МЕЧНИКОВА, будинок 3  п/р № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.М.Булденко** | **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ПОГОДЖЕНО**  **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖЕНЕВА»**  код ЄДРПОУ 40888017  місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Верхній вал, буд. 28/12  п/р № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  код банку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Супрун** |  |