

**Договір оренди
нерухомого майна (зразок)**

№ _____

м. Київ

«» _____ 20__ року

Орендодавець, _____,
в особі _____,
який діє на підставі _____, з однієї
сторони, та

Орендар, _____,
в особі _____,
який діє на підставі _____,
з іншої сторони, разом – «Сторони», а окремо – «Сторона», керуючись зокрема ст. 6 і гл.58
Цивільного кодексу України уклали цей Договір оренди нерухомого майна (надалі – Договір) про
наступнє.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно, а саме: _____ площею _____ кв.м., що розміщене за адресою: _____ (далі — Майно).

1.2. Вартість Майна визначена згідно з висновком про вартість майна станом на _____, виконаним суб'єктом оціночної діяльності _____ (копія звіту про оцінку Майна — Додаток 1 до Договору) та становить _____ грн. з ПДВ.

1.3. Майно передається в оренду з метою _____.

1.4. Стан Майна на момент укладення Договору визначається в акті приймання-передавання орендованого Майна, що додається до цього Договору та є невід'ємною частиною Договору.

2. Умови передачі та повернення орендованого Майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном з дати підписання Сторонами Акту приймання-передавання Майна, який підписується Сторонами у строк до десятих календарних днів з дати підписання цього Договору і стає невід'ємною частиною Договору.

2.2. Передача Майна в оренду не має наслідком виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується Майном протягом строку дії Договору.

2.3. За цим Договором заборонена передача Майна у суборенду та перехід права власності на Майно до Орендаря.

2.4. У разі припинення або розірвання Договору, поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення — власністю Орендодавця і компенсації не підлягають.

2.5. У разі припинення або розірвання цього Договору, закінчення строку оренди Орендар зобов'язаний повернути Майно протягом трьох робочих днів. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами Акту приймання-передавання Майна.

3. Орендна плата



- 3.1. Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату за користування Майном наперед щомісячно до 15 числа оплачуваного місяця.
- 3.2. Орендар зобов'язаний вчасно вносити орендну плату за користування Майном незалежно від наслідків власної господарської діяльності.
- 3.3. Вартість комунальних послуг, ^{оплачених} Орендодавцем та отриманих Орендарем, відшкодування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та плати за землю (земельного податку) в частині (пропорції) щодо Майна, експлуатаційні витрати, інші витрати щодо утримання Майна, здійснені Орендодавцем, не включаються до складу орендної плати та відшкодовується Орендарем Орендодавцю на підставі окремого договору, який має бути укладений між Орендарем та Орендодавцем не пізніше 10 календарних днів з дати підписання цього Договору, за умови, що такий договір не був укладений Сторонами раніше.
- 3.4. Орендна плата за базовий місяць оренди (базовий місяць та рік) становить _____ грн. (_____) з ПДВ – _____ грн. (_____).
- 3.4.¹ На період проведення Орендарем ремонтних робіт з [дата] по [дата] (включно) оренда плата становить [сума цифрами] ([сума прописом]) з ПДВ за місяць;
- 3.4.² Розмір орендної плати за перший місяць після завершення ремонтних робіт визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць оренди на індекс інфляції (індекс споживчих цін) за період проведення ремонтних робіт.¹
- 3.5. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом автоматичного коригування орендної плати за попередній місяць на розрахований державними органами статистики індекс інфляції (індекс споживчих цін) до попереднього місяця. В разі, якщо індекс інфляції становить менше 100,0 % розмір орендної плати за користування Майном коригуванню не підлягає.
- 3.6. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) орендна плата розраховується подовово і сплачується за фактичну кількість днів оренди Майна.
- 3.7. У разі неповернення Орендарем Майна Орендодавцеві після закінчення строку оренди, встановленого цим Договором, орендна плата справляється з Орендаря у подвійному розмірі за фактичну кількість днів користування Орендарем Майном після закінчення вказаного строку, незважаючи на штрафні санкції (неустойку) і відшкодування збитків.
- 3.8. Орендар зобов'язаний протягом 5 (п'яти) банківських днів з дати підписання Сторонами Акту приймання-передавання Майна на підставі відповідного рахунку відшкодувати Орендодавцю витрати, пов'язані із визначенням орендної плати за базовий місяць і проведення оцінки майна.
- 3.9. Орендар зобов'язаний протягом 5 (п'яти) банківських днів з дати підписання Сторонами Акту приймання-передавання Майна на підставі відповідного рахунку перерахувати Орендодавцю гарантійний платіж у розмірі місячної плати за користування Майном, що складає _____ грн. (_____ гривень __ коп.) з ПДВ – _____ грн. (_____ гривень __ коп.).
- 3.10. Гарантійний платіж є гарантією виконання Орендарем своїх зобов'язань за цим Договором. Як плата за користування Майном гарантійний платіж може бути зарахований лише за останній місяць строку оренди, у разі належного виконання Орендарем своїх зобов'язань за попередні періоди (місяці).
- 3.11. Гарантійний платіж зараховується в рахунок погашення заборгованості, сплати штрафних санкцій, відшкодування збитків тощо. Розмір заборгованості, штрафних санкцій та збитків визначається виходячи із документально підтверджених обставин. Якщо сума гарантійного платежу є недостатньою для погашення (виконання/відшкодування) перелічених зобов'язань, Орендар

¹Пункти 3.4¹, 3.4² для договорів оренди майна, щодо якого Виконавчим органом Товариства прийнято рішення про надання орендарю орендних канікул, можливість надання яких передбачена внутрішнім положенням Товариства про передачу майна в оренду, і визначені параметри цих канікул для проведення орендарем поточного або капітального ремонту.
Строк Орендних канікул не може становити більше 3-х місяців.




зобов'язаний сплатити залишок суми на виконання умов цього Договору протягом 10 днів з дня направлення Орендодавцем відповідної вимоги.

3.12. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі істотної зміни стану орендованого Майна з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

3.13. У випадку відмови, ухиляння від отримання чи несвоєчасного отримання Орендарем рахунка на сплату орендної плати Орендар не звільняється від відповідальності за несплату (несвоєчасну оплату) платежів за цим Договором.

3.14. Сторони зобов'язуються на вимогу будь-якої Сторони проводити звірку взаєморозрахунків за Договором зі складанням відповідних актів.

3.15. У разі припинення (розірвання) Договору Орендар сплачує орендну плату включно до дня фактичного повернення Майна за Актом приймання-передавання. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Амортизаційні відрахування щодо Майна здійснюються і використовуються Орендодавцем відповідно до вимог законодавства України.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.3, 5.6, 6.2 цього Договору.

4.4. У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Прийняти відповідно до чинного законодавства Майно в користування за Актом приймання-передавання та використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно та у повному обсязі оплачувати орендну плату за цим Договором, а також відшкодовувати вартість комунальних послуг, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та плату за землю (земельний податок) в частині (пропорції) щодо Майна, інші витрати, в тому числі експлуатаційні, щодо утримання Майна згідно з відповідним окремим договором. Самостійно оплачувати не передбачені зазначеним окремим договором витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна

5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Забезпечити Орендодавцю безперешкодний доступ до Майна з метою контролю, перевірки його стану і відповідності наряду використання за цільовим призначенням, визначеним цим Договором.

5.5. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією (ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо), надавати своїх працівників для попередження та ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій.

5.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не має наслідком зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень. Орендар не має права здійснювати капітальний ремонт орендованого Майна без погодження з Орендодавцем.



- 5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку (висновком про вартість) на користь Орендодавця, у порядку, визначеному законодавством на весь строк дії цього Договору, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Забезпечувати укладання договорів страхування таким чином, щоб протягом всього строку оренди Майно було застрахованим.
- 5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.
- 5.9. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації Майна, інженерних мереж, пожежної безпеки, санітарії, охорони праці у відповідних приміщеннях і на територіях згідно із законодавством. Обладнати орендоване Майно охоронною та пожежною сигналізацією, якщо цього вимагає законодавство чи Орендодавець, а також засобами пожежогасіння.
- 5.10. У разі зміни банківських реквізитів, найменування, телефону, адреси, а також реорганізації, прийняття рішення про припинення юридичної особи, порушення справи про банкрутство повідомляти про це Орендодавцеві у тижневий строк.
- 5.11. Не використовувати Майно у протиправній діяльності.
- 5.12. Отримувати рахунки за Договором, які виставляє Орендодавець.
- 5.13. Відшкодувати Орендодавцеві збитки, завдані внаслідок порушення умов цього Договору (в тому числі санкції, що були застосовані контролюючим органами щодо Орендодавця у зв'язку із недотриманням (порушенням) Орендарем норм чинного законодавства) чи внаслідок дій третіх осіб, органів державної влади щодо Орендаря, сплачувати штрафні санкції, передбачені цим Договором.
- 5.14. Дотримуватися протипожежних правил, а також правил користування тепловою та електричною енергією, не допускати перевантаження електромереж.
- 5.15. Згідно з чинним законодавством Орендар несе відповідальність за організацію цивільного захисту та забезпечення засобами індивідуального захисту своїх працівників. Орендар зобов'язаний розробити та погодити з Орендодавцем План забезпечення цивільного захисту своїх працівників.
- 5.16. Забезпечити дотримання своїми працівниками та відвідувачами пропускнуго та внутрішньооб'єктового режиму, встановленого Орендодавцем. Працівники та відвідувачі Орендаря, власний транспорт Орендаря або автомобільний транспорт, який має потребу в'їзду на територію Орендодавця у справах Орендаря, мають право безперешкодного доступу на територію Орендодавця у разі наявності належним чином оформленої перепустки у відповідності до пропускнуго режиму роботи, встановленого Орендодавцем.
- 5.17. На вимогу Орендодавця встановити окрему поштову скриньку з назвою Орендаря при вході до будинку (території), де розташоване Майно. Занедаждження, втрату кореспонденції Орендаря Орендодавець відповідальності не несе.
- 5.18. Надати Орендодавцю засвідчені копії чинних статуту Орендаря, повного витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, за наявності — свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість (єдиного податку), ліцензій (дозволів), необхідних для провадження відповідних видів діяльності з використанням Майна.
- 5.19. Дотримуватися конфіденційності щодо умов цього Договору та інформації, яка виникає в результаті виконання умов цього Договору.
- 5.20. У разі випадкового чи несанкціонованого доступу до інформації з обмеженим доступом, що належить Орендодавцеві, невідкладно повідомити Орендодавця, забезпечити нерозголошення такої інформації іншим особам і повернути на вимогу Орендодавця таку інформацію.
- 5.21. Своєчасно повідомляти Орендодавця про загрози, ризики, нещасні випадки, інші ситуації і події, пов'язані з Майном.
- 5.22. У випадках, передбачених законодавством, здійснити нотаріальне посвідчення цього Договору (в тому числі договорів про внесення змін до цього Договору) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря




Орендар має право:

- 6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 6.2. Виключно за наявності письмової згоди Орендодавця та відповідної погодженої проектно-технічної документації проводити за власний рахунок зміну, реконструкцію, розширення, технічне переоснащення орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості. Результати зазначених дій не є підставою для набуття власності на Майно.
- 6.3. Встановлювати замки на входні двері до приміщень, що орендуються, за умови попереднього надання відповідних ключів Орендодавцеві.
- 6.4. Встановлювати сигналізацію та інші системи охорони за письмовим погодженням (дозволом) Орендодавця.
- 6.5. Після спливу строку дії даного Договору, у разі належного виконання своїх обов'язків, Орендар має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди Майна на новий строк. Про намір продовжити оренду Майна Орендар має письмово повідомити Орендодавця не пізніше ніж за 2 місяця до завершення строку дії цього Договору.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

- 7.1 Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за Актом приймання-передавання Майна.
- 7.2 Не вчиняти незаконних дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору та у відповідності до чинного законодавства і документів, що регламентують порядок доступу (в'їзду) на територію Орендодавця. У випадку виробничої потреби Орендар за письмовим погодженням з Орендодавцем може здійснювати діяльність в інший час.
- 7.3 У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах (крім умови про строк оренди, який не продовжується) з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати орендарем за цим Договором.
- 7.4 У разі здійснення Орендарем погоджених невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.
- 7.5 На вимогу Орендаря видавати Орендареві документи, які свідчать про укладення цього Договору між Сторонами, а також підтверджують місцезнаходження Орендаря за адресою Майна.
- 7.6 Видавати у необхідній кількості за заявками Орендаря постійні та разові перепустки до приміщень, що орендуються, для його працівників та відвідувачів у відповідності до списку, поданого Орендарем, згідно з порядком(режимом)визначеним Орендодавцем.
- 7.7 У разі зміни найменування, телефону, адреси, банківських реквізитів, а також реорганізації, повідомляти про це Орендареві у тижневий строк.
- 7.8 Ознайомити Орендаря протягом тижня після підписання цього Договору з документами, що регламентують порядок доступу (в'їзду) на територію Орендодавця та отримання дозволів на в'їзд, пропускний режим Орендодавця.
- 7.9 У випадку дострокового припинення дії або розірвання цього Договору повернути протягом 5 (п'яти) банківських днів Орендарю кошти, сплачені згідно з цим Договором, за невикористані оренди, якщо у Орендаря немає заборгованості за іншими платежами Орендодавцеві.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

- 8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором, мати повний необмежений доступ до Майна, обстежувати Майно, проводити експертизи тощо, у тому числі зі здійсненням документальної, фото-чи відео фіксації відповідних дій, фактів, стану Майна.

8.2. Контролювати своєчасність внесення орендної плати, виконання Орендарем інших умов Договору, вживати у разі необхідності відповідних заходів реагування, застосовувати щодо Орендаря штрафні та оперативно-господарські санкції.

8.3. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання за згодою Сторін.

8.4. У випадках, передбачених законодавством та/або цим Договором, розірвати Договір в односторонньому порядку (зокрема, але не виключно, якщо Орендар не вносить орендну плату в повному обсязі і своєчасно, наявності простроченої заборгованості Орендаря за даним Договором, що перевищує 30 календарних днів; в разі відмови Орендаря від укладення договору, передбаченого п.3.3. цього Договору; перешкоджання співробітникам Орендодавця здійснювати контроль за використанням Майна).

8.5. Вимагати надання Орендарем документації на підтвердження правомірності здійснення Орендарем господарської діяльності у орендованому Майні (дозволи, ліцензії, допуски тощо).

9. Відповідальність і вирішення спорів

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. За цим Договором Орендодавець має право застосовувати щодо Орендаря всі види оперативно-господарських санкцій, передбачені у статті 236 Господарського кодексу України.

9.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця. Орендар відповідає перед третіми особами за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном, стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

9.4. У разі затримання повернення Майна Орендодавцеві Орендар несе ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Майна.

9.5. Якщо Орендар затримав повернення Майна, Орендар зобов'язаний у повному обсязі компенсувати збитки Орендодавцю у зв'язку з неможливістю використання Майна (в т.ч. передачі Майна в оренду іншим особам).

9.6. За прострочення виконання грошових зобов'язань за цим Договором Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцеві неустойку — пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період нарахування пені, від суми заборгованості.

9.7. За прострочення повернення Майна Орендодавцеві Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцеві неустойку у розмірі однієї десятої відсотка вартості Майна, зазначеної у розділі 1 цього Договору, за кожен день прострочення, а за прострочення понад тридцять днів — також додатково сплатити штраф у розмірі семи відсотків вказаної вартості.

9.8. За цим Договором збитки стягуються у повному розмірі понад штрафні санкції (неустойку); штрафні санкції (неустойка) нараховуються за весь період прострочення (порушення); стягнення штрафних санкцій (неустойки) не звільняє від обов'язку виконати зобов'язання в натурі.

9.9. Сторона, права якої порушено, має право на відшкодування винною Стороною збитків.

9.10. Сторона не несе відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо вона доведе, що це порушення сталося без її вини внаслідок випадку або непереборної сили (форс-мажорних обставин).

9.11. Не вирішені шляхом переговорів спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір вступає в дію з моменту його укладення та діє до _____. в частині оренди (користування Майном Орендарем), а в частині повернення Майна Орендодавцеві, виконання грошових зобов'язань, відповідальності за порушення — до повного виконання.



10.2. Договір може бути достроково розірвано Орендодавцем в односторонньому порядку у разі невиконання Орендарем своїх зобов'язань, зокрема, у випадках, передбачених у статті 783 Цивільного кодексу України та в разі наявності простроченої заборгованості Орендаря за даним Договором, що перевищує 30 календарних днів; в разі відмови Орендаря від укладення договору, передбаченого п.3.3. цього Договору; перешкоджання співробітникам Орендодавця здійснювати контроль за використанням Майна).

Повідомлення про розірвання Договору вважається врученим належним чином в разі направлення рекомендованим листом на адресу Орендаря, зазначену у реквізитах даного Договору.

10.3. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і Договір зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

10.4. Цей Договір припиняється внаслідок:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) загибелі (знищення) орендованого Майна;
- 3) дострокового розірвання за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- 4) достроково в разі односторонньої відмови Орендодавця від Договору, у передбачених законодавством та/або цим Договором випадках;
- 5) банкрутства Орендаря - юридичної особи;
- 6) ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- 7) смерті Орендаря - фізичної особи;
- 8) інших підстав, передбачених законодавством.

10.5. Правовідносини Сторін за цим Договором не регулюються положеннями Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

10.6. Зміни до цього Договору мають юридичну силу, якщо вони викладені у письмовій формі і підписані обома Сторонами.

10.7. Цей Договір укладено у двох автентичних примірниках українською мовою, по одному примірнику для кожної із Сторін, кожний із них має однакову юридичну силу.

11. Додатки

1. Копія Звіту про оцінку Майна, на ____ арк.
 2. Акт приймання-передавання орендованого майна, на ____ арк.
 3. Розрахунок орендної плати, виконаний оцінювачем/копія протоколу аукціону, на ____ арк.
- Додатки є невід'ємною частиною Договору

12. Підписи та реквізити Сторін

ОRENDODAVEЦЬ

ОRENДАР