

ДОГОВІР

Місто Дніпро, _____ дві тисячі _____ року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРИВАТБАНК», юридична адреса: м. Київ, вул. Грушевського, 1Д, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України: 14360570, що надалі іменується **«Орендодавець»**, в особі _____, яка(ий) діє на підставі Довіреності № _____ від _____ року, виданої АТ КБ «ПРИВАТБАНК» в особі Голови Правління АТ КБ «ПРИВАТБАНК» _____, і посвідченої приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу _____ за реєстром № _____, з однієї сторони, та _____ «_____», ідентифікаційний код юридичної особи _____, юридична адреса: _____, що надалі іменується **«Орендар»**, в особі _____, що діє на підставі, з іншої сторони, уклали цей Договір (надалі – «Договір оренди»), про наступне:

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Предмет Договору

1.1. Згідно з умовами цього Договору, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві в тимчасове платне користування (оренду) нерухоме майно, яким є _____ (надалі – «Об'єкт») у відповідності до умов Договору.

(надається детальний опис)

1.2. Об'єкт розташований за адресою: _____ належить Орендодавцю на праві приватної власності на підставі Договору іпотеки, посвідченого "_____" 20 _____ року приватним нотаріусом _____. за реєстровим номером _____, з урахуванням Договорів про внесення змін та доповнень до нього, що підтверджено Інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від "_____" 20 _____ р.

1.3. Об'єкт передається для використання його за цільовим призначенням, визначеним у ст.5 Договору.

Стаття 2. Права на об'єкт оренди

2.1. Орендар згодний із тим, що: на момент укладання цього Договору відсутні будь-які недоліки, які значно знижують цінність або можливість використання Об'єкта за цільовим призначенням, зазначеним в пунктах 5.1. та 5.2. даного Договору; на момент укладання цього Договору відсутні обставини, які мають істотне значення для вирішення питання про укладення цього Договору; усі інженерні комунікації, котрі знаходяться на Об'єкті, перебувають в робочому стані і функціонують за призначенням Об'єкта (можливе внесення змін до даної умови в залежності від наявності та стану інженерних комунікацій)

2.2. Сторони підтверджують, що: на момент укладення цього Договору вони мають повну цивільну правоздатність та дієздатність; укладення цього Договору відповідає їх інтересам, не суперечить Цивільному Кодексу України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам (згідно ст. 203 Цивільного кодексу України); волевиявлення на укладення цього Договору є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі, без впливу обману, насильства, помилки або тяжких для Сторін обставин та обставин, що спонукають вчинити цей Договір на вкрай не вигідних умовах та він не є фіктивним та удаваним; Договір не вчинено в результаті зловмисної домовленості; умови Договору зрозумілі і відповідають реальній домовленості Сторін; цей Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені саме цим Договором.

2.3. Орендодавець гарантує, що Об'єкт належить йому на праві власності.

2.4. Разом із користуванням Об'єктом, Орендар має право використання прилеглої до Об'єкта території

2.5. Вартість Об'єкта підлягає індексації відповідно до чинного законодавства.

2.6. Об'єкт не може використовуватись Орендарем для визначення свого місцезнаходження відповідно до статутних (установчих) документів.

2.7. Ризик випадкової загибелі або знищення Об'єкта несе Орендар.

Стаття 3. Опис Об'єкта

3.1. Загальна площа Об'єкта становить _____ м² (_____ квадратних метрів), а саме: _____ (надається детальний опис)

3.2. Амортизація Об'єкта здійснюється відповідно до законодавства України з питань оподаткування.

3.3. Балансова вартість Об'єкта на дату укладення Договору становить _____ грн без ПДВ

Стаття 4. Умови приймання-передачі Об'єкта

4.1. Передавання Об'єкта Орендарю оформлюється Актом приймання-передачі (надалі – «АПП»), який підписується Сторонами або їх належно уповноваженими представниками. В АПП зазначається зокрема, загальна площа, опис, характеристики, якість (стан та комплектність) Об'єкта, опис та характеристика систем забезпечення,

Орендодавець _____ (підпис)
М.П.

1

Орендар _____ (підпис)
М.П.

технічний, санітарний та протипожежний стан, показники лічильників електро- та водопостачання (при їх існуванні) та інші дані, які Сторони вважають за необхідне визначити.

4.1.1. Об'єкт, що передається в оренду, обладнано наступними системами (підкреслити необхідне): електрозабезпечення, водопостачання (гаряча та холодна вода), каналізації, газопостачання, сигналізації, кондиціонування, пов'язаним з ними обладнанням, засобами зв'язку, та іншими інженерними мережами, які забезпечують належне функціонування Об'єкта. Орендар забезпечує безпечну експлуатацію електрообладнання, систем газопостачання, водопостачання, кондиціонування, пожежної безпеки. Сторони визначають в АПП також все обладнання, що передається, системи сигналізації, відеоспостереження, кондиціонування, пов'язанні з ними предмети, тощо. АПП складається та підписується Сторонами на дату приймання-передачі Об'єкта.

4.2. Після дати початку Строку оренди Орендар власними силами та коштом забезпечує виконання робіт з облаштування Об'єкта для його використання за цільовим призначенням, при цьому відповідальність за технічний стан Об'єкта, відповідність проведених робіт існуючим будівельним нормам та правилам, що стосується будівельних та ремонтних робіт на Об'єкті, несе Орендар. При цьому зазначені облаштування та обладнання не відносяться до капітального ремонту.

4.3. Об'єкт, має бути переданий Орендодавцем та прийнятий Орендарем у десятиденний термін з дати укладання цього Договору. З моменту підписання АПП починається Строк оренди.

Стаття 5. Дозволене використання (призначення) Об'єкта

5.1. Орендар зобов'язаний використовувати Об'єкт виключно відповідно до його призначення, визначеного Договором. Орендодавець погоджується, що Орендар використовує Об'єкт з метою _____

5.2. Використання Об'єкта поза цілей, вказаних в п. 5.1. Договору, здійснюється за письмовою згодою Орендодавця.

5.3. Об'єкт не може використовуватися для будь-яких цілей, що є протизаконними, небезпечними, шкідливими, або можуть завдати матеріального збитку Орендодавцю та третім особам.

5.4. Орендар дотримується та забезпечує дотримання своїми представниками та/або працівниками діючого законодавства, включаючи, окрім іншого, закони та постанови стосовно ліцензування та здійснення комерційної діяльності Орендаря, правила та положення з охорони здоров'я, санітарні норми, норми техніки безпеки, протипожежної безпеки, природоохоронні правила та загальні правила громадського порядку, які у будь-який час застосовуються щодо Об'єкта та до комерційної діяльності Орендаря.

5.5. Орендар несе відповідальність за одержання та підтримання чинності будь-яких ліцензій, дозволів, необхідних для ведення власної комерційної діяльності.

РОЗДІЛ 2. СТРОК

Стаття 6. Строк дії Договору

6.1. Цей Договір набирає чинності з дати його підписання Сторонами або їх належно уповноваженими представниками, скріплення Договору печатками Сторін.

6.2. Договір діє протягом Строку оренди та протягом 1 (одного) календарного місяця після завершення Строку оренди.

6.3. Сторони підтверджують та заявляють, що на момент підписання Договору ними досягнуті домовленості про всі умови, які вони вважають істотними для цього Договору.

6.4. Умови цього Договору залишаються дійсними до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

6.5. Період у часі після спливу Строку оренди до спливу строку дії Договору призначений для виконання Сторонами дій щодо повернення Об'єкта Орендодавцю та здійснення взаємних розрахунків.

Стаття 7. Строк оренди

7.1. Строк оренди Об'єкта встановлюється з “__” 20 р. по “__” 20 р.

7.2. Зміна Строку оренди здійснюється виключно шляхом підписання додаткових угод до Договору (Договорів про внесення змін до Договору).

7.3. Подовження користування Орендарем Об'єктом після спливу Строку оренди не спричиняє автоматичне поновлення дії договору на новий строк. Строк оренди продовжується виключно шляхом укладання нового договору, якщо Сторони додатково не погодять інший порядок подовження Строку оренди

РОЗДІЛ 3. ПЛАТЕЖІ

Стаття 8. Види платежів

8.1. За Договором встановлюються наступні види платежів на користь Орендодавця (разом іменуються «Платежі»): Орендна плата, Компенсація спожитих комунальних послуг, *Компенсація плати за земельну ділянку (додати, якщо Орендодавець її сплачує).*

8.2. Комунальні, експлуатаційні та інші платежі (разом іменуються «Комунальні платежі») здійснюються Орендарем на користь відповідних комунальних служб на підставі окремо укладених договорів, які Орендар зобов'язаний укласти впродовж 1 (одного) календарного місяця з дати укладання цього договору. Сторони погоджують обов'язок Орендаря відшкодувати вартість Комунальних платежів, що фактично спожиті Орендарем на об'єкті, до моменту укладання договорів із комунальними службами міста. Підставою для припинення внесення компенсації є наявні діючі договори про надання комунальних послуг, копії яких Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю у день їх

укладання (можливе внесення змін до даної умови в залежності від наявності укладених договорів між банком та експлуатаційними/комунальними підприємствами)

8.3. Обов'язок здійснювати платежі та комунальні за цим Договором виникає у Орендаря з дати підписання Сторонами АПП.

8.4. Обов'язок здійснювати компенсацію плати за земельну ділянку виникає у Орендаря з дати підписання Сторонами АПП (додати, якщо Орендодавцем її сплачує).

Стаття 9. Порядок розрахунків

9.1. Всі належні за цим Договором платежі Орендар сплачує Орендодавцеві у формі безготівкових банківських розрахунків шляхом перерахування відповідних грошових коштів на поточний рахунок Орендодавця, зазначений нижче у цьому Договорі, або інший рахунок Орендодавця, про який Орендар був вчасно та належним чином повідомлений Орендодавцем.

9.2. Усі платежі здійснюються у національній валюті України - гривні.

9.3. Зобов'язання щодо здійснення платежів, передбачених цим розділом Договору або іншими умовами Договору, будуть вважатися виконаними належним чином з моменту, коли відповідний платіж у повному розмірі буде зарахований на рахунок Орендодавця.

9.4. Банківські витрати, пов'язані з перерахуванням коштів, покладаються на Сторону, яка є платником.

Стаття 10. Орендна плата

10.1. Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату (надалі – «Орендна плата») у розмірах та у строк визначені цим Договором з урахуванням її індексації. Орендна плата починає нараховуватися з дати фактичного передавання Об'єкта Орендареві за АПП, передбаченим ст. 4 цього Договору.

10.1.2 Орендодавець залишає за собою право в будь-який час протягом строку дії Договору вимагати від Орендаря оплати податків, мита та інших зборів, які можуть бути введені в майбутньому щодо предмета цього Договору в законодавчому порядку, за умови надання листа з посиланням на такий нормативно-правовий акт, та якщо такі платежі повинні бути сплачені тільки Орендарем, а Орендар зобов'язаний сплатити такі платежі.

10.2. Ціна Договору: Орендна плата за 1 (один) календарний місяць складається з Орендної ставки за користування Об'єктом в цілому, яка становить _____ грн (____), в т.ч. ПДВ _____. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

10.3. Розмір Орендної ставки підлягає обов'язковому перегляду Сторонами кожні 12 (дванадцять) місяців, про що укладається відповідний Договір про внесення змін і доповнень або додаткова угода до цього Договору. Перший перегляд розміру Орендної ставки здійснюється Сторонами через 12 (дванадцять) місяців з моменту укладання цього Договору. Розмір Орендної ставки підлягає обов'язковому перегляду по результатам проведення незалежної оцінки вартості орендної ставки за користування аналогічними Об'єктами, які використовують для аналогічних цілей (результати оцінки експертних організацій надаються Орендодавцем та Орендарем, кожен по одному експертному висновку). У разі, якщо встановлений розмір Орендної ставки за результатами оцінки 2 (двох) незалежних експертних організацій відрізняється один від одного не більше, як ніж на 20 % (двадцять відсотків) від існуючого розміру Орендної ставки, Сторони зобов'язуються підписати додатковий договір про внесення змін і доповнень до цього Договору оренди (або додаткову угоду до даного Договору) щодо розміру Орендної ставки по ціні, що вказана в експертному висновку, наданому Орендодавцем. У разі відмови Орендаря підписати договір про внесення змін і доповнень (або додаткову угоду) до даного Договору щодо розміру Орендної ставки, Договір оренди підлягає достроковому розірванню через 30 (тридцять) календарних днів з моменту офіційного повідомлення Орендаря Орендодавцем про дострокове розірвання Договору.

10.4. Орендна плата сплачується Орендарем авансовим внеском щомісячно до 5 (п'ятого) числа відповідного (поточного) місяця Строку Оренди за наступний.

10.4.1. На протязі 5 днів з дня підписання цього договору Орендар зобов'язується сплатити орендну плату за перший місяць оренди, та з метою забезпечення виконання орендарем своїх зобов'язань по сплаті орендної плати, орендар перераховує на поточний рахунок Орендодавця №3600 _____ авансовий платіж у розмірі передбаченому п.10.2. Договору, який зараховується за останній місяць оренди

10.4.2. Орендар доручає Орендодавцю у 3-денний строк після настання строку оплати, встановленого п.10.4. здійснювати договірне списання коштів з поточного рахунку Орендаря в межах сум, що підлягають сплаті Орендодавцю за даним Договором, за умови несплати відповідних сум при настанні строку платежу. Договірне списання коштів проводиться Орендодавцем у відповідності з установленим законодавством порядком, при цьому оформлюється меморіальний ордер, у реквізитах "призначення платежу" якого указується номер, дата, та посилання на пункт 10.4.5. даного договору. При цьому право на договірне списання коштів з рахунку ОРЕНДАРЯ не є обов'язком ОРЕНДОДАВЦЯ при неналежному виконанні обов'язків ОРЕНДАРЯ зі сплати орендної плати навіть за наявності достатньої кількості грошових коштів на рахунку ОРЕНДАРЯ в період, коли обов'язок мав бути виконаний.

10.5. Орендар сплачує Орендну плату в порядку та у розмірі, згідно умов даного Договору, без дотримання умови надання відповідного рахунку Орендодавцем. Надання рахунку Орендодавцем відбувається шляхом направлення його копії на електронну адресу _____ до 01 (першого) числа поточного місяця за наступний.

10.6. Якщо до настання зазначеного вище терміну сплати Орендної плати відповідний рахунок не буде одержаний Орендарем, Орендар може самостійно звернутися до Орендодавця з метою одержання рахунку до настання терміну оплати, при цьому затримка надання рахунку не є підставою для затримки сплати орендної плати Орендарем.

Орендодавець _____ (підпис)
М.П.

3

Орендар _____ (підпис)
М.П.

10.7. Орендна плата за перший та останній неповні місяці строку Оренди за цим Договором розраховується пропорційно кількості днів у такому неповному місяці. Розмір Орендної плати за неповний календарний місяць визначається пропорційно кількості днів оплачуваного періоду такого місяця. У разі необхідності визначення розміру Орендної плати за певну кількість днів оренди у місяці, розмір Орендної плати за відповідний місяць поділяється на кількість календарних днів у цьому місяці та помножується на відповідну кількість днів оренди.

10.8. Орендар має право вносити Орендну плату наперед за будь-який термін упродовж Строку дії Договору.

10.9. У разі дострокового припинення Договору Орендна плата та/або інші платежі за Договором, сплачені авансом, підлягають поверненню Орендодавцем на користь Орендаря протягом 10 (десяти) банківських днів з дати припинення Договору у розмірі невикористаної частини.

10.10. Нарахування ПДВ на суму Орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством України.

Стаття 11. Комунальні, Експлуатаційні платежі та Плата за земельну ділянку.

11.1. Комунальні платежі в Орендну плату не входять. Сторони погоджують, що Комунальні платежі сплачуються Орендарем окремо на підставі відповідних договорів, укладених Орендарем з відповідними експлуатуючими організаціями, які здійснюватимуть надання таких послуг або будуть забезпечувати їх здійснення. Сплата витрат за електроенергію та водопостачання буде здійснюватися по державним регульованим тарифам, встановленим чинним законодавством.

11.2. До укладення зазначених у п.11.1. договорів, Орендар компенсуватиме Орендодавцеві Комунальні платежі на підставі показників лічильників та фактично сплачених Орендодавцем коштів за комунальні послуги. Плата за спожиту електроенергію здійснюється згідно фактичних показників лічильників електроенергії, які забезпечують показники спожитої електроенергії всередині Об'єкта. Показання лічильників знімаються уповноваженими представниками Орендодавця станом перше число місяця, наступного за звітним. У випадку відсутності в Об'єктах лічильників розходу води Орендар здійснює оплату за спожиту воду, виходячи з кількості працівників Орендаря за існуючими на день виставлення рахунку-фактури нормами розходу води на одну особу та діючими тарифами. **(можливе внесення змін до даної умови в залежності від наявності укладених договорів між банком та експлуатаційними/комунальними підприємствами)**

11.3. Орендодавець виставляє Орендареві рахунки по Комунальним і Експлуатаційним платежам за кожен місяць, в якому Орендар користуватиметься Об'єктом до моменту укладання прямих договорів. Комунальні і Експлуатаційні платежі оплачуються Орендарем не пізніше 3 (трьох) банківських днів з моменту отримання рахунку від Орендодавця. **(можливе внесення змін до даної умови в залежності від наявності укладених договорів між банком та експлуатаційними/комунальними підприємствами)**

11.4. Акти, що підтверджують надання Експлуатаційних і Комунальних послуг, повертаються Орендодавцеві підписаними з боку Орендаря не пізніше 3 (трьох) банківських днів з дати їх отримання.

11.5. Плата за земельну ділянку в Орендну плату не входить. Орендар компенсуватиме Орендодавцеві Плату за земельну ділянку на підставі фактично сплачених Орендодавцем витрат за земельну ділянку. *(додати, якщо Орендодавцем її сплачує).*

11.6. Орендодавець виставляє Орендареві рахунки по витратам за земельну ділянку за кожен місяць, в якому Орендар користуватиметься Об'єктом. Плата за земельну ділянку оплачується Орендарем не пізніше 3 (трьох) банківських днів з дати отримання рахунку від Орендодавця. *(додати, якщо Орендодавцем її сплачує).*

РОЗДІЛ 4. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ

Стаття 12. Загальні умови використання Об'єкта. Права та обов'язки Орендаря

12.1. За умов належного виконання Орендарем умов цього Договору Орендар має право безперешкодно використовувати Об'єкт, місця загального користування і інженерно-технічну інфраструктуру та здійснювати всі інші права Орендаря за цим Договором без будь-якого втручання або будь-яких перешкод з боку Орендодавця.

12.2. Окрім належного виконання обов'язків, що покладені Договором на Орендаря, **Орендар зобов'язується:**

12.2.1. Дбайливо ставитися до Об'єкта, не перевищувати виділених значень потужності електричної мережі, проектні навантаження на перекриття і гранично допустимі значення навантажень на інженерні мережі.

12.2.2. Прибирати відходи та сміття, які з'являються на Об'єкті.

12.2.3. Утримувати Об'єкт у стані, що відповідає санітарним нормам та вимогам СЕС та чинного законодавства України.

12.2.4. Утримувати Об'єкт в належному стані, не гіршому ніж в стані в якому Об'єкт було передано за АПП, з урахуванням нормального фізичного зносу. Надавати на вимогу Орендодавця інформацію про поточний технічний стан Об'єкта.

12.2.5. Суворо дотримуватися та забезпечувати суворе дотримання своїми працівниками чинного законодавства України, включаючи, окрім іншого, закони та постанови стосовно ліцензування та здійснення комерційної діяльності Орендаря, правила та положення з охорони здоров'я та дотримання санітарних норм, техніки безпеки, протипожежної безпеки, природоохоронних правил, правил по цивільній обороні та загальних правил громадського порядку, які у будь-який час застосовуються по відношенню до Об'єкта та до комерційної діяльності Орендаря. У розумінні даного пункту вбачається повна фінансова відповідальність та персональна відповідальність посадових осіб ОРЕНДАРЯ за недотримання норм законодавства, що тягне за собою санкції з боку відповідних фіскальних органів

12.2.6. Не допускати зберігання та використання у Об'єкті речовин та предметів, які заборонені законодавством до обігу чи обмежені в обігу (отруйних, вибухонебезпечних, психотропних, бактеріальних, радіоактивних, наркотичних речовин та предметів: прекурсорів, зброї тощо).

12.2.7. Не допускати зберігання та використання у Об'єкті предметів, що вимагають особливих умов зберігання і становлять безпосередню небезпеку для орендованого майна та людей (хімікати, отруйні і їдкі речовини, кислоти і луги, ртуть, мінеральні добрива тощо).

12.2.8. Не розміщувати на Об'єкті майно, що своєю масою здійснює навантаження на підлогу більш, ніж передбачено технічними нормами.

12.2.9. негайно повідомляти Орендодавця про будь-які аварії, поломки і несправності, що сталися в Об'єкті

12.2.10. негайно інформувати Орендодавця про отримання яких-небудь повідомлень, наказів, вимог, вказівок тощо, а також про усе, що може ущемити інтереси Орендодавця або привести до тимчасового або постійного закриття Об'єкта.

12.2.11. Забезпечити вільний доступ до Об'єкта представників Орендодавця для перевірки стану Об'єкта за умови належного повідомлення (завчасного, не пізніше 1 (одного) банківського дня до передбачуваної дати перевірки одним із наступних способів: шляхом повідомлення у телефонному режимі, шляхом направлення відповідної телефонограми, шляхом направлення відповідного листа (у т.ч. факсокопію) поштовим відправленням або нарочно.

12.2.12. Стежити за станом інженерних мереж та комунікацій, що забезпечують, роботу Об'єкта, здійснювати їх капітальний і відновлювальний ремонт та технічне обслуговування.

12.2.13. Реагувати та усувати недовірки, пов'язані з неякісним виконанням ремонтних робіт, зокрема, але не виключно, при виявленні протікань крівлі та інших протікань в інженерних мережах на Об'єкті.

12.2.14. Орендар власними або залученими силами та коштом зобов'язується забезпечити охорону Об'єкта. Зобов'язання щодо здійснення охорони Орендар несе самостійно. Орендар має право використовувати для охорони власні або залучені охоронні служби. При цьому, Орендар не має права допускати перебування в Об'єкті власних та/або залучених працівників охорони озброєних будь-яким видом вогнепальної зброї.

12.3. Окрім інших прав, передбачених Договором, **Орендар має право:**

12.3.1. Вимагати від Орендодавця належного виконання прийнятих на себе зобов'язань.

12.3.2. Вимагати від Орендодавця інформацію та документи, що стосуються виконання умов Договору та технічних характеристик орендованого Об'єкта;

12.3.3. Самостійно визначати: умови та порядок використання Об'єкта, в тому числі графік роботи своїх працівників з урахуванням режиму охорони; стиль інтер'єру та оздоблення приміщень; порядок та умови розміщення обладнання та меблів; умови розміщення в Об'єкті своїх інформаційних та рекламних вивісок, а також інших видів реклами своєї діяльності.

Стаття 13. Загальні умови використання Об'єкта. Права та обов'язки Орендодавця

13.1. Окрім належного виконання інших обов'язків, що покладені Договором на Орендодавця, **Орендодавець зобов'язується:**

13.1.1. До укладення Договору повідомити Орендарю всю інформацію, яка стосується Об'єкта, в тому числі про всі істотні обставини, які можуть вплинути на волевиявлення Орендаря щодо укладення цього Договору.

13.1.2. В строки та порядку, що передбачені п. 4.3. цього Договору, передати Об'єкт Орендарю в належному стані і без істотних недоліків, які б перешкождали використанню Орендарем Об'єкта за цільовим призначенням, зазначеним в п.п. 5.1. та 5.2. цього Договору.

13.1.3. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом або завдавали шкоди господарській діяльності Орендаря, крім випадків невиконання Орендарем умов даного Договору.

13.1.4. Забезпечити цілодобовий безперешкодний доступ до Об'єкта працівників та відвідувачів Орендаря.

13.2. Окрім інших прав, передбачених Договором, **Орендодавець має право:**

13.2.1. Вимагати від Орендаря належного виконання прийнятих на себе зобов'язань.

13.2.2. Вимагати від Орендаря будь-яку інформацію та документи, що стосуються виконання умов Договору.

13.3. Надання телекомунікаційних послуг не є умовою даного Договору. Орендар самостійно і за власний рахунок укладає договори на забезпечення телефонним зв'язком, підключенням до мережі Інтернет. Орендодавець не зобов'язаний забезпечувати, але має право сприяти забезпеченню технічної можливості укладення Орендарем таких договорів та проведення необхідних кабелів. Роботи з забезпечення укладення вказаних договорів здійснюються за рахунок Орендаря.

Стаття 14. Розміщення інформації про Орендаря

14.1. Орендодавець, після підписання цього Договору за умови попереднього письмового погодження з Орендодавцем, має право розміщення рекламних вивісок

14.2. Орендар зобов'язаний самостійно та за свій рахунок отримувати необхідні погодження, дозволи на розміщення рекламних вивісок та сплачує обов'язкові платежі, пов'язані з рекламою.

Стаття 15. Ремонт та оздоблення Об'єкта

15.1. Орендар використовує Об'єкт з метою проведення комерційної діяльності, дозволеної для здійснення законодавством України та цим Договором, і з цією метою може розміщувати встановлювати у Об'єкті необхідне майно, обладнання, а також оформлювати Об'єкт, не порушуючи при цьому вимог та обмежень, встановлених цим Договором.

15.2. Орендар за свій рахунок здійснює поточний ремонт приміщень, пов'язаних з Об'єктом,, замінює будь-які пошкоджені або биті з його вини чи з вини його працівників чи відвідувачів або третіх осіб конструктивні елементи Об'єкта новими тієї ж якості.

15.2.1. Орендар на свій розсуд визначає дизайн, спосіб та стиль оформлення Об'єкта, змінюючи їх у порядку поточного ремонту. При проведенні ремонту Орендар зобов'язаний використовувати матеріали, які відповідають вимогам, встановленим для здійснення такого відповідного виду робіт. Орендар самостійно визначає внутрішнє оздоблення та декор приміщень, самостійно та на власний розсуд, з урахуванням обмежень, визначених у Договорі, розміщує всередині майно, вивіски та обладнання.

15.2.2. Якщо поточний ремонт Об'єкта, пов'язаний з прокладкою прихованих і зовнішніх комунікацій, переплануванням Об'єкта, такі роботи до їх початку повинні бути письмово узгоджені з Орендодавцем. Орендар не має права змінювати планування Об'єкта без письмової згоди Орендодавця, відмова у наданні якої не може бути надана безпідставно. Без попередньої згоди Орендодавця Орендар не має права збільшувати, зменшувати або змінювати розмір, висоту, кількість поверхів Об'єкта або будь-яких інших місць та територій, які у цей час становлять або у будь-який час згодом можуть становити частину Об'єкта.

15.3. Орендар має право за власний рахунок розміщувати на зовнішній стороні Об'єкта будь-які додаткові конструкції, надбудови та інше додаткове обладнання (в тому числі, антени, тощо) за умови, що такі конструкції безпосередньо не завдають шкоди Об'єкту і за умови погодження такого розміщення з Орендодавцем. Без попередньої письмової згоди Орендодавця Орендар не має права вивішувати або використовувати будь-які вивіски, завіси, щити, прапори, щогли, антени або інші аналогічні пристрої за межами Об'єкта.

15.4. Орендар має право за згодою Орендодавця і за умови, що такі конструкції безпосередньо не завдають шкоди Об'єкту, розміщувати за власний рахунок всередині Об'єкта будь-які додаткові конструкції, надбудови та інше додаткове обладнання. Орендар зобов'язаний самостійно та за свій рахунок отримувати необхідні, погодження, дозволи на розміщення на розміщення будь-яких додаткових конструкцій, надбудов та іншого додаткового обладнання (в тому числі, антени, кондиціонери тощо).

15.5. У випадку, якщо в порушення умов Договору Орендар допустить зміну узгодженого з Орендодавцем планування Об'єкта, а також інших елементів, по відношенню до яких цим Договором ставляться вимоги про їх узгодження з Орендодавцем, Орендодавець має право направити Орендарю письмову вимогу про усунення таких неузгоджених змін. Орендар зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з дати одержання зазначеної вище вимоги Орендодавця усунути неузгоджені зміни за власний рахунок.

15.6. Орендар здійснює за свій рахунок, обслуговування та ремонт тих елементів Об'єкта, які ним споруджені та/або встановлені, і обслуговування та ремонт яких не покладений на Орендодавця, відповідно до домовленостей Сторін.

15.7. Порядок проведення капітального ремонту Об'єкта погоджується Сторонами додатково. Даний обов'язок може бути покладений як на Орендодавця, так і на Орендаря, за погодженням сторін. Строки та будь які інші умови проведення капітального ремонту підлягають врегулюванню шляхом внесення відповідних змін та доповнень до цього Договору, а також шляхом листування.

Стаття 16. Системи пожежного забезпечення

16.1. Обов'язок дотримання Сторонами всіх вимог відносно забезпечення пожежної безпеки Об'єкта визначається відповідно до законодавства України і покладається на Орендаря.

16.2. Обов'язок щодо забезпечення Об'єкта засобами пожежогасіння здійснюється Орендарем у повному обсязі за власний рахунок без наступної компенсації з боку Орендодавця

Стаття 17. Доступ, перевірки, надзвичайні ситуації

17.1. Орендодавець має право доступу до Об'єкта з метою перевірки його стану та відповідності вимогам цього Договору, перевірки дотримання Орендарем умов Дозволеного використання, обслуговування Об'єкта та технічних перевірок Об'єкта, про що письмово повідомляє Орендаря за 1 (одну) добу або іншим зручним способом у порядку п. 12.2.11 цього Договору. Доступ представників Орендодавця на Об'єкт із зазначеними або іншими подібними цілями здійснюється у присутності уповноважених представників Орендаря. Орендодавець зобов'язується контролювати стан та дозволене використання Об'єкта, не втручаючись в діяльність Орендаря. Спосіб перевірки має не завдавати шкоди майну та обладнанню Орендаря.

17.2. У випадку централізованого збою в роботі електромереж або в системі водопостачання Орендар зобов'язується вжити всі необхідні заходи для відновлення функціонування цих систем.

17.2.1. Орендар зобов'язується негайно (у найближчі години) повідомити Орендодавця про можливість виникнення та/або про факт виникнення ситуацій, при яких його власному майну та майну Орендодавця може бути нанесена шкода. Орендар несе відповідальність за своєчасність надання такого повідомлення і у випадку, якщо Орендар не вжив заходів щоб попередити та/або владнати ситуацію, що виникла.

17.2.2. Орендодавець зобов'язується в разі виникнення екстреної ситуації (пожежі, затоплення, а також інших причин, що можуть спричинити загрозу шкоди для життя і здоров'я людей, майна Орендодавця і Орендаря) викликати відповідну екстрену службу і у випадку необхідності і доцільності присутності представників охорони Об'єкту потрапити в орендовані Орендарем частини Об'єкта з тим, щоб владнати ситуацію, що виникла з подальшим укладанням відповідного акту.

17.3. У випадках необхідності запобігання та/або усунення наслідків надзвичайної ситуації, аварії, пожежі, право Орендаря користуватися Об'єктом може бути обмежені і Орендодавець має право не допускати Орендаря на Об'єкт. Обмеження права Орендаря користуватися Об'єктом включає заборону його працівникам, представникам,

відвідувачам або іншим особам, які діють від імені або в інтересах Орендаря, заходити або іншим чином проникати до Об'єкта, користуватися Об'єктом у цілях, передбачених цим Договором.

Стаття 18. Право суборенди

18.1. Орендар має право передавати Об'єкт або його частину (частини) в суборенду третім особам для використання суборендарями Об'єкта у відповідності до цілей, визначених в ст.5 Договору, лише за попередньою письмовою згодою Орендодавця.

Стаття 19. Страхування Об'єкта

19.1. Відповідно до законодавства України про страхування Орендар протягом 30 (тридцяти) днів з моменту підпису АПП здійснює страхування своєї відповідальності перед третіми особами, включаючи Орендодавця, за шкоду, заподіяну цим особам (або) їх майну, внаслідок використання належного Орендареві майна в межах Об'єкта..

19.2. Протягом 3 (трьох) днів з моменту укладення Договору страхування Орендар зобов'язаний передати його копію Орендодавцеві.

РОЗДІЛ 5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

Стаття 20. Відповідальність Сторін

20.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до законодавства України та цього Договору.

20.2. Нарахування та витребування штрафних санкцій за цим Договором є правом, а не обов'язком Сторін.

20.3. Орендодавець не несе відповідальності за шкоду, заподіяну Орендарем третім особам. Орендар самостійно несе відповідальність за шкоду, заподіяну здоров'ю і майну третіх осіб в результаті його (Орендаря) винної дії/бездіяльності на Об'єкті та на прилеглий території. Орендодавець не несе відповідальності за будь-які збитки Орендаря у зв'язку з будь-якими пошкодженнями або крадіжкою майна Орендаря, яке знаходиться у Об'єкті. Орендодавець не несе відповідальності за будь-якою упущеною вигодою, неодержаними доходами або іншими непрямыми збитками Орендаря, понесеними не з вини Орендодавця.

20.4. Порушення строків здійснення передбачених Договором платежів не звільнює винну Сторону від обов'язку здійснення такого розрахунку.

20.5. У випадку недотримання Орендарем протипожежних правил, санітарних норм тощо, внаслідок чого відповідними контролюючими органами на Орендодавця був накладений штраф та/або інші стягнення, Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю відповідну суму штрафу та інші витрати у повному обсязі. У випадку порушення Орендарем санітарних норм, що встановлюються СЕС та чинним законодавством України до об'єктів нерухомого майна, Орендар зобов'язаний самостійно нести усі витрати, що пов'язані із таким порушенням санітарних норм та вимог, а також у випадку виникнення витрат у Орендодавця, як наслідку недотримання Орендарем санітарних норм та вимог, відшкодувати Орендодавцеві такі витрати в повному обсязі протягом 20 (двадцяти) банківських днів з моменту їх виникнення у Орендодавця. Витрати, зазначені в цьому пункті, мають бути підтверджені документально.

20.6. Орендодавець не відповідає за дії третіх осіб у разі укладення з ними договорів на надання послуг на користь Орендаря.

20.7. У разі прострочення Орендарем виконання грошового зобов'язання, Орендар сплачує Орендодавцеві пеню у розмірі подвійної облікової ставки, яка встановлюється Національним банком України, і діє у період прострочення виконання зобов'язання, від відповідної суми простроченого грошового зобов'язання, за кожний календарний день прострочення.

20.8. Крім зазначеної вище у п.20.8. цього Договору, якщо Орендодавець не надав Орендарю погодження на можливість прострочення грошового зобов'язання, до Орендаря застосовується додаткова відповідальність за прострочення грошових зобов'язань:

- якщо період прострочення перевищує 20 (двадцять) банківських днів, то Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі 20% (двадцять відсотків) від простроченої суми грошового зобов'язання;

- якщо період прострочення перевищує 30 (тридцять) банківських днів, то Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі 50% (п'ятдесят відсотків) від простроченої суми грошового зобов'язання.

20.9. У випадку прострочення Орендарем виконання грошових зобов'язань строком більш 3 (трьох) календарних місяців підряд, Орендодавець має право в односторонньому порядку припинити Договір, без сплати Орендарю будь-яких штрафних санкцій передбачених цим Договором.

20.10. За нецільове використання Об'єкта (якщо зміна цільового призначення не була письмово погоджена з Орендодавцем), визначеним цим Договором, Орендар сплачує Орендодавцеві штраф розмірі 50% (п'ятдесят відсотків) від Орендної плати за місяць, в якому було встановлено таке порушення.

20.11. У разі передачі Об'єкта (його частини) в користування третім особам без погодження з Орендодавцем, Орендар сплачує Орендодавцеві штраф у розмірі 5% (п'ять відсотків) від Орендної плати за місяць, в якому було встановлено таке порушення.

20.12. За здійснення дій, що перешкоджають представникам Орендодавця в доступі в Об'єкт для перевірки його технічного стану, дотримання правил пожежної безпеки, виконання ремонтних робіт і аналогічних робіт, а також перевірки на цільове використання Об'єкта, Орендар сплачує Орендодавцю штраф в розмірі 5% (п'яти відсотків) від розміру Орендної плати за місяць, в якому було допущено таке порушення, за кожний випадок такого порушення.

20.13. У разі пошкодження чи псування Об'єкта з вини Орендаря, якщо таке пошкодження становить більше 20% (двадцять відсотків) вартості Об'єкта, що підтверджено актом відповідної комісії (з урахуванням ст. 21 цього Договору), Орендар несе повну матеріальну відповідальність в розмірі заподіяної шкоди. У випадку невідшкодування Орендарем Орендодавцю вартості заподіяної шкоди Об'єкту протягом 10 (десяти) банківських днів з дати встановлення факту заподіяння шкоди та визначення її розміру, Орендодавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку, направивши Орендарю відповідне письмове повідомлення. Договір вважається розірваним через 10 (десять) робочих днів з моменту отримання Орендарем такого повідомлення. Припинення Договору не звільняє Орендаря від відшкодування Орендодавцю вартості заподіяної Об'єкту шкоди. У будь-якому випадку доведена шкода завдана Орендарем повинна бути відшкодована Орендодавцю у повному розмірі.

20.14. У разі прострочення Орендарем виконання зобов'язання з повернення Об'єкта Орендодавцеві, Орендар оплачує Орендодавцеві штраф з розрахунку 100 % (сто відсотків) місячної Орендної плати за кожний місяць прострочення. При цьому Орендар зобов'язаний сплачувати Платежі за Договором до моменту фактичного звільнення Об'єкта і передачі його Орендодавцеві за відповідним АПП.

20.15. Якщо Орендодавець без поважних причин після спливу строку оренди не прийме Об'єкт, готові для передання (повернення), протягом 30 (тридцяти) календарних днів від дати направлення Орендарем АПП, Орендодавець оплачує Орендареві штраф з розрахунку 1% (один відсоток) місячної Орендної плати за кожний день місяця, в якому мало місце таке порушення. При цьому Орендар звільняється від обов'язку сплачувати Орендну Плату та здійснювати оплату всіх платежів, передбачених цим Договором до моменту фактичного передачі Об'єкта. Поважні причини Орендодавець повинен викласти у письмовому вигляді окремим листом, або в будь-який інший зручний спосіб, протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту отримання АПП від Орендаря. Наявність поважних причин для неприйняття Об'єкта відповідно до АПП не звільняє Орендаря від обов'язку сплачувати Орендну плату та здійснювати оплату всіх Платежів, передбачених Договором, до моменту усунення недоліків на Об'єкті і фактичної передачі Об'єкта за АПП. Під «поважними причинами» Сторони розуміють невідповідність технічного стану Об'єкта, яке зазначено у АПП, з урахуванням його нормального фізичного зносу на момент повернення Об'єкта з оренди.

20.16. У випадку неправильності зазначених у Договорі реквізитів, неповідомлення або неналежного повідомлення про їх зміну, винна Сторона несе відповідальність за настання негативних наслідків таких своїх дій (бездіяльності).

20.17. Сторони визначають, що правовідносини, які склалися між ними з укладенням цього Договору, потребують стабільності та гарантованості, тому Сторони визначають, що розірвання та/або припинення Договору в односторонньому порядку, крім випадків прямо визначених Договором, не допускається.

Стаття 21. Відшкодування шкоди та витрат

21.1. У разі, якщо Об'єкту в цілому буде заподіяно шкоду, і Орендодавець матиме підстави вважати, що шкода спричинена діями Орендаря, для встановлення факту заподіяння шкоди Об'єкту та визначення її розміру Сторонами створюється комісія, яка складається з представників обох Сторін у рівній кількості. Дана комісія у строк 10 (десяти) робочих днів з моменту виявлення шкоди складає двосторонній акт, в якому описується розмір нанесеної шкоди, причина з якої така шкода виникла та вартість робіт по відшкодуванню такої шкоди. В разі, якщо комісія не доходить згоди, то дана функція покладається на третю особу – фахівця / експертну організацію у галузі будівництва, яка обирається Орендодавцем з числа не менше 5 (п'яти), запропонованих Орендарем. В разі, якщо Орендар протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту завершення роботи комісії не надав перелік фахівців / експертних організацій, Орендодавець здійснює їх вибір самостійно. Оплату вартості послуг фахівця / експертної організації проводить Орендар. У випадку, якщо фахівцем / експертною організацією не буде встановлено, що джерелом заподіяння шкоди є винні дії та/або бездіяльність Орендаря, Орендодавець відшкодовує Орендарю вартість послуг фахівця / експертної організації, яку оплатив Орендар.

21.2. Якщо внаслідок невиконання, неналежного або несвоєчасного виконання Орендарем зобов'язань щодо ремонту та обслуговування Об'єкта, вивезення майна Орендаря з Об'єкта та прилеглої території, відповідні роботи або дії були виконані Орендодавцем, Орендар зобов'язаний, у найкоротший строк, відшкодувати Орендодавцю будь-які та всі, понесені у зв'язку з цим, витрати. Витрати мають бути підтверджені документально.

21.3. Відшкодування Орендарем передбачених в п. 21.2. та інших витрат здійснюється у наступному порядку: Орендодавець виставляє (передає) Орендарю рахунок-фактуру на загальну суму понесених ним витрат та додатково надає фінансові (бухгалтерські) документи, які повністю підтверджують таку суму витрат. Орендар зобов'язується на протязі 5 (п'яти) банківських днів оплатити суму передбачену в рахунку-фактурі або надати обґрунтовану письмову відмову від сплати виставленої суми, з обов'язковим зазначенням підстав відмови. Підставою для відмови є невідповідність витрат ринковим цінам. Для обґрунтування відмови Орендар зобов'язується надати прайс-лист або комерційну пропозицію в іншій формі від третьої особи, що надає такі саме або аналогічні послуги. Після чого, обидві Сторони цього Договору, в найкоротші строки зобов'язані провести звірку витрат у відповідності до підтверджуючих документів та провести розрахунки по узгодженим ними суммам витрат.

Стаття 22. Форс-мажор

22.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору, якщо таке невиконання (неналежне виконання) є наслідком дії обставини непереборної сили (форс-мажор).

22.2. Для цілей цього Договору обставинами непереборної сили вважаються, окрім іншого, стихійні лиха, війни, збройні конфлікти, епідемії, аварії у зовнішніх щодо Об'єкта (комунальних) систем водопостачання, водовідведення, енергопостачання, метеорологічні умови та інші події, виникнення, розвиток та/або припинення яких не залежить від волі Сторони (Сторін).

- 22.3. Наявність обставин непереборної сили підтверджується у відповідності до чинного законодавства України та цього Договору.
- 22.4. У разі виникнення зазначених у п. 22.2 Договору обставин Сторони протягом п'яти календарних днів письмово повідомляють одна одну про наявність цих обставин. Підтверджуючі відповідні офіційні документи щодо виникнення зазначених у п. 22.2 Договору обставин, мають бути надані іншій Стороні не пізніше 30 (тридцяти) днів з дня їх настання. Якщо Сторони без поважних причин не сповістили у зазначений строк про виникнення форс-мажорних обставин, то вони у подальшому не мають права вимагати зміни строків виконання умов цього Договору.
- 22.5. На період існування обставин непереборної сили (підтверджених документально) Сторона, яка зазнає впливу таких обставин, звільняється від виконання зобов'язань, передбачених цим Договором.
- 22.6. Якщо обставини непереборної сили діють більш ніж 180 (сто вісімдесят) діб, Сторони повинні погодити засоби щодо подальшого виконання цього Договору.
- 22.7. Не можуть визнаватись форс-мажорними обставинами рішення власників Сторін, якщо вони спрямовані на зміну чи припинення прав і обов'язків за цим Договором, якщо вони у встановленому цим Договором порядку не узгоджені між Сторонами.
- 22.8. Сторони приймають до уваги, що невиконання або несвоєчасне виконання зобов'язань можуть бути викликані іншими причинами ніж ті, що можуть бути визнані форс-мажором. В цьому випадку за згодою Сторін такі причини можуть бути визнані поважними, а порушення таким що не відбулося.

РОЗДІЛ 6. ЗМІНА ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

Стаття 23. Зміни та доповнення до Договору

- 23.1. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору є невід'ємними його частинами та вважаються дійсними, якщо вони викладені Сторонами у письмовій формі.
- 23.2. Зміни в Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється Договором про внесення змін або додатковою угодою до даного договору.

Стаття 24. Відступлення

- 24.1. Якщо інше не буде узгоджене Сторонами у письмовій формі, Орендар не має права передавати Об'єкт або право користування Об'єктом, повністю або частково, будь-яким третім особам у якості:
- 24.1.1. внеску до статутного фонду створюваних за його участі підприємств або товариств,
- 24.1.2. внеску на підставі договорів про співробітництво або про спільну діяльність,
- 24.1.3. предмету застави на підставі договору застави.
- 24.2. Кожна Сторона має право у будь-який час передати або уступити третій особі (третім особам) будь-які із своїх прав та обов'язків за цим Договором за попередньою письмовою згодою другої Сторони.
- 24.3. У випадках будь-якого законного або узгодженого Сторонами переходу прав та обов'язків Орендаря за Договором до якої-небудь третьої особи або осіб, правонаступники та цесіонарії Орендаря зобов'язані передати Орендодавцеві відповідні документи згідно з правилами цього Договору.
- 24.4. У відповідності до ст. 770 Цивільного кодексу України, Сторони погодили що зміна власника Об'єкта не буде підставою для припинення Договору або перегляду його умов. До нового власника перейдуть всі права та обов'язки за Договором. Обов'язок повідомити нового власника про умови Договору покладається на Орендодавця.

Стаття 25. Розірвання та припинення Договору

- 25.1. Припинення Договору здійснюється відповідно до цього Договору та/або законодавства України.
- 25.2. Орендодавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку, заздалегідь повідомивши про це Орендаря у письмовій формі за 10 (десять) робочих днів до дати розірвання, у разі, якщо:
- 25.2.1. Орендар використовує Об'єкт не за цільовим призначенням і порушує умови цього Договору;
- 25.2.2. Орендар допускає систематичні затримки в оплаті Платежів, передбачених цим Договором. У контексті Договору термін "систематичні затримки" означає будь-яку затримку в оплаті Платежів більш ніж на 90 (дев'яносто) календарних днів підряд або 2 (дві) і більше затримки протягом календарного року, строк кожної з затримки повинен бути не менш ніж 40 (сорок) календарних днів.
- 25.2.3. У разі відчуждження приміщення у будь-який спосіб та у зв'язку із припиненням права власності на Об'єкт
- 25.2.4. ОРЕНДАР має право відмовитись від договору оренди у будь-який час, письмово попередивши про це ОРЕНДОДАВЦЯ за 1 місяць. При цьому, ОРЕНДАР направляє ОРЕНДОДАВЦЕВІ письмове повідомлення про свою готовність передати орендований Об'єкт й підписати акт приймання-передачі.
- 25.2.4.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право відмовитись від договору оренди у будь-який час, письмово попередивши про це ОРЕНДАРЯ за 1 місяць. При цьому, ОРЕНДОДАВЕЦЬ направляє ОРЕНДАРЮ письмове повідомлення про свою готовність прийняти орендований Об'єкт й підписати акт приймання-передачі. У разі, якщо протягом 1 місяця з моменту відправлення такого письмового повідомлення, ОРЕНДАР не відповідає на нього або не мотивовано ухиляється від повернення Об'єкта, Договір вважається припиненим з наступного дня після збігу місячного строку з моменту відправлення такого повідомлення та для Орендаря настають наслідки, передбачені чинним Законодавством України, пов'язані з неповерненням об'єкта договору після припинення дії договору.
- 25.2.4. Припинення цього Договору по будь-якій з цих підстав не вплине на дійсність зобов'язань Орендаря виплатити Орендодавцеві Платежі, що належать останньому по Договору, на дійсність зобов'язань Орендаря, передбачених Договором, а також на зобов'язання Орендаря виплатити Орендодавцеві встановлену цим Договором і/або законодавством України неустойку і/або сплатити збитки, понесені Орендодавцем.

25.3. Відповідні зобов'язання Сторін припиняються з дати, з якої Договір є розірваним або припиненим, згідно з його умовами та/або законодавства України.

25.5. У випадку розірвання Договору не припиняються та залишаються чинними ті умови та положення Договору, які стосуються наслідків його розірвання. Закінчення терміну дії, або дострокове розірвання (припинення) даного Договору тягне за собою припинення зобов'язань Сторін по ньому, але не звільняє Сторони від відповідальності за неналежне і повне виконання Сторонами раніше прийнятих ними на себе зобов'язань по Договору, а також за наслідки порушення Договору, якщо такі мали місце в період дії даного Договору.

25.6. Цей Договір може бути припинений за згодою Сторін, яка оформляється окремою письмовою угодою Сторін.

25.7. Розірвання Договору в односторонньому порядку допускається виключно з підстав викладених в даному Договорі.

Стаття 26. Умови повернення, поліпшення Об'єкта

26.1. Орендар зобов'язаний повернути Об'єкт Орендодавцеві у день закінчення Строку оренди (або у разі дострокового його розірвання) у такому ж стані, що і на момент його прийняття, з урахуванням нормального фізичного зносу. Об'єкт мають бути прибрані, в них мають бути відсутніми будь-яке устаткування або інше майно Орендаря. У випадку якщо для виконання вимог даного пункту будуть потрібні будь-які ремонтні, прибиральні або інші роботи, Орендар проведе вказані роботи за свій рахунок до дати повернення Об'єкта.

26.2. Повернення Об'єкта Орендарем та його передача Орендодавцеві здійснюється на підставі відповідного АПП, який повинен бути підписаний Сторонами. Порядок оформлення АПП визначається згідно правил ст. 4 Договору.

26.3. Орендодавець має право відмовитися від прийняття Об'єкта, який повертається в стані гіршому, ніж вони були переданні Орендареві, з урахуванням нормального фізичного зносу (природного зносу), і/або не відповідають умовам цього Договору, а також вимагати усунення заподіяного збитку або відновлення Об'єкта в терміни, узгоджений з Орендодавцем.

26.4. Протягом строку повернення Об'єкта Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату, а також вартість експлуатаційних і комунальних послуг.

26.5. У разі невиконання зобов'язання повернути Об'єкт Орендодавцеві у зазначений у цій Статті строк, Орендар зобов'язаний здійснити оплату усіх Платежів, передбачених цим Договором, до моменту фактичного звільнення Об'єкта та його передачі Орендодавцеві.

26.6. Після закінчення Строку оренди або у випадку розірвання чи припинення цього Договору до закінчення Строку оренди усі віддільні поліпшення, конструкції приміщень, деталі дизайну, які виконані або установлені Орендарем або за рахунок Орендаря залишаються у власності Орендаря. Невіддільні поліпшення залишаються у власності Орендодавця.

26.7. Після дати повернення Об'єкта або при порушенні умов цього Договору Орендарем, Орендодавець має право припинити подачу комунальних послуг в Об'єкт Орендаря і припинити допуск в Об'єкт Орендаря і його співробітників.

26.8. Відносно будь-яких товарів або іншого майна Орендаря та/або будь-яких віддільних поліпшень, які не відділяються Орендарем після закінчення 30 (тридцяти) календарних днів після закінчення Строку оренди (або у разі дострокового його розірвання), Орендодавець має право, діючи на власний розсуд, або (а) визнати таке майно залишеним, в такому випадку таке майно стає власністю Орендодавця, або (б) відділити такі товари, майно або поліпшення повністю або частково будь-яким чином на власний розсуд Орендодавця і зберігати них, не відповідаючи перед Орендарем за будь-яку їх втрату. Орендар несе фінансову відповідальність за усі витрати, понесені в ході такого відділення та зберігання.

РОЗДІЛ 7. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 27. Оподаткування

27.1. Зобов'язок нараховувати та перераховувати загальнодержавні або місцеві податки, збори платежі або мито, які підлягають оплаті, у зв'язку з укладенням та виконанням цього Договору покладаються на Сторону, яка зобов'язана вчиняти зазначені дії в силу вимог законодавства.

27.2. Сторони є платниками податку на прибуток на загальних підставах, відповідно до чинного законодавства України.

27.3. Амортизаційні відрахування на Об'єкт нараховуються та використовуються згідно з чинним законодавством України.

Стаття 28. Гарантії Сторін

28.1. Кожна зі Сторін запевняє і гарантує, що вона є юридичною особою, зареєстрованою відповідно до законодавства тієї країни, в якій вона зареєстрована, і всі необхідні схвалення, дозволи, реєстрації і узгодження з державними органами, а також всі внутрішні документи і узгодження, необхідні для підписання, набуття чинності і виконання Договору, були отримані і належним чином нею оформлені, а також мають юридичну силу на дату підписання даного Договору.

28.2. Кожна зі Сторін запевняє і гарантує, що підписання даного Договору здійснюється належним чином уповноваженими представниками Сторін і отримані всі необхідні дозволи, схвалення і узгодження органів управління Сторін на підписання даного Договору і всіх його наступних доповнень і змін.

28.3. Орендодавець запевняє і гарантує, що на момент підписання даного Договору Об'єкт не є предметом спору, не перебувають під арештом і заборонаю і є вільними від будь-яких прав третіх осіб.

Стаття 29. Вирішення спорів

29.1 Сторони стверджують, що намагатимуться вирішити всі спори, які виникають при укладанні, виконанні, розірванні Договору або тлумаченні його положень, шляхом прямих переговорів.

29.2. Якщо Сторони не вирішать спір, який між ними виник, шляхом прямих переговорів, такий спір передається на вирішення до відповідного суду, згідно з встановленими законодавством правилами про підвідомчість та підсудність.

29.3. Якщо інше прямо не передбачено чинним законодавством, кожна з Сторін має право звернутися до суду з позовом, пов'язаним з цим Договором, без дотримання процедури досудового урегулювання спору.

29.4. До правовідносин, що впливають із Договору та до тлумачення Договору застосовується право України.

Стаття 30. Конфіденційність

30.1. Умови цього Договору, будь-яка інформація стосовно фінансового стану Сторін та обставин, які стосуються виконання цього Договору, є суворо конфіденційною інформацією і не повинна прямо або непрямо розголошуватися Сторонами будь-якій іншій фізичній або юридичній особі, включаючи органи державної влади, з якою б то не було метою, за винятком випадків, передбачених законодавством. Сторони не повинні використовувати таку конфіденційну інформацію, окрім випадків виконання умов цього Договору. Така конфіденційна інформація може бути розкрита тільки таким особам: консультантам, підрядникам або іншим контрагентам Сторін, якщо для них об'єктивно необхідний доступ до такої інформації для цілей, відповідно до яких вона була розкрита, і котрі мають зобов'язання зберігати таємницю по відношенню до Сторін.

30.2. На підставі угоди, укладеної між Сторонами, можуть встановлюватися інші умови дотримання конфіденційності.

Стаття 31. Подільність

31.1. Якщо будь-яке положення цього Договору буде визнане недійсним, це не потягне за собою недійсності інших положень Договору або недійсності Договору в цілому. У такому випадку Сторони зобов'язуються змінити недійсні положення, замінивши їх іншими, дійсними, положеннями, які повинні відповідати цілям та змісту цього Договору, а також тлумачитися та застосовуватися таким чином, щоб досягти економічного результату, максимально близького до того, відносно якого у Сторін існували наміри при першому укладанні Договору.

Стаття 32. Повідомлення та надання документів

32.1. Повідомлення, які надсилаються Стороні для виконання Договору або у зв'язку з ним, повинні бути надані у письмовій формі та підписані Сторонами або їх належно уповноваженими представниками.

32.2. Зазначені вище повідомлення будуть вважатися переданими Стороні належним чином, якщо вони відправлені одним із таких способів: нарочним та вручені особисто; або за допомогою послуг підприємств поштового зв'язку чи кур'єрської служби.

32.3. Повідомлення одержані Стороною протягом звичайних робочих годин у робочий день, будуть вважатися переданими і набирають чинності у дату їх одержання, а у інших випадках – наступного робочого дня.

32.4. Усі повідомлення надсилаються на адреси Сторін, які подаються нижче у цьому Договорі, або на інші адреси, які будуть повідомлені Сторонами. Кожна з Сторін зобов'язується негайно інформувати іншу Сторону про зміни адреси або телефонних номерів.

32.5. Викладені вище правила цієї статті застосовуються, якщо інші спеціальні положення не встановлені цим Договором.

32.6. Окрім документів, необхідних для підписання цього Договору, Орендар на дату підписання Сторонами АПП, зобов'язаний надати Орендодавцеві копії наступних документів: свідоцтво про державну реєстрацію Орендаря, його Статут та протокол про призначення директора та (в залежності від випадку) довіреність особи, яка уповноважена підписувати цей Договір; довідку про взяття на облік як платника податку, свідоцтво про реєстрацію платника податку на додану вартість.

Стаття 33. Інші умови

33.1. У випадку застосування ОRENДОДАВЦЕМ процедури вибору нового Орендаря на електронних торгах (аукціонах) Орендар вважатиметься повідомленим належним і достатнім чином про проведення таких електронних торгів (аукціону) шляхом розміщення оголошення про проведення електронних торгів (аукціону) з оренди Об'єкту на електронних торговельних майданчиках setam.net.ua або prozorro.sale. Підписанням цього Договору ОRENДАР підтверджує свою безумовну та безвідкличну згоду із тим, що, у випадку проведення електронних торгів (аукціону) з оренди Об'єкту на наступний строк, він може реалізувати своє переважне право на оренду Об'єкту на новий строк шляхом участі в електронних торгах (аукціоні) на рівних з іншими учасниками умов, а орендар Об'єкту на новий строк (переможець торгів/аукціону) визначатиметься відповідно до регламенту (правил) проведення електронних торгів (аукціону). Неучасть ОRENДАРЯ в електронних торгах (аукціоні) є безумовною та безвідкличною відмовою ОRENДАРЯ від оренди Об'єкта на новий строк.

33.2. Підписанням цього Договору ОRENДАР підтверджує свою безумовну та безвідкличну згоду із тим, що ОRENДОДАВЕЦЬ має право в будь-який момент часу продати Об'єкт на електронних торгах (аукціоні). При цьому, розміщення оголошення про проведення електронних торгів (аукціону) з продажу Об'єкту на електронних

торговельних майданчиках <https://setam.net.ua/> або <https://prozorro.sale/> вважається належним і достатнім повідомленням ОРЕНДОДАВЦЕМ ОРЕНДАРЯ про проведення електронних торгів (аукціону) з продажу Об'єкту, та будь-яких додаткових повідомлень про проведення електронних торгів (аукціону) від ОРЕНДОДАВЦЯ не вимагається.

33.3. Підписанням цього Договору ОРЕНДАР підтверджує свою безумовну та безвідкличну згоду із тим, що, у випадку продажу Об'єкту на електронних торгах (аукціоні), він може реалізувати своє переважне право на придбання Об'єкту шляхом участі в електронних торгах (аукціоні) на рівних з іншими учасниками умов, а покупець Об'єкту (переможець торгів/аукціону) визначатиметься відповідно до регламенту (правил) проведення електронних торгів (аукціону). Неучасть ОРЕНДАРЯ в електронних торгах (аукціоні) є відмовою ОРЕНДАРЯ від придбання Об'єкту.

Стаття 34. Заключні положення

34.1. Даний Договір представляє собою повну згоду Сторін стосовно предмета Договору і скасовує собою всі попередні погодження чи домовленості між Сторонами, як письмові, так і усні.

34.2. На правовідносини, встановлені Договором, не розповсюджується дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

34.3. Будь-які граматичні, синтаксичні та інші помилки, описки тощо не повинні використовуватись і тлумачитись Сторонами всупереч меті та цілям цього Договору.

34.4. Будь-які додатки до Договору, які підписані при укладенні Договору, а також ті, які будуть підписані в майбутньому належними представниками Сторін, вважаються невід'ємною частиною цього Договору.

34.5. Вимоги законодавства щодо змісту і правових наслідків Договору, що укладається Сторонами, їм роз'яснено нотаріусом.

34.6. Підписи Сторін (їх уповноважених представників) на Договорі є підтвердженням того, що: Сторони досягли згоди щодо всіх істотних умов Договору, у Сторін відсутні будь-які заперечення щодо кожної з його умов, Сторони однаково розуміють значення Договору, умови та правові наслідки для кожної зі Сторін.

34.7. Цей Договір укладений у двох (2) оригінальних примірниках українською мовою - по одному оригіналу кожній із Сторін, і один, який залишається у справах нотаріуса, що посвідчив цей Договір.

Стаття 35. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

Адреса: 01001, Україна, м.Київ, вул.Грушевського, 1д,
Адреса для листування: 49094, м.Дніпро,
вул. Набережна Перемоги, 32 Управління нерухомістю
Код ЄДРПОУ: 14360570
Свідоцтво платника ПДВ: 100238786
ПІН: 143605704021
рахунок для зарахування орендної плати
_____, МФО 305299

ОРЕНДАР

_____ «_____»

Уповноважена особа

_____/_____/

Уповноважена особа

_____/_____/

ЗРАЗОК

АКТ

приймання-передачі майна
до Договору від _____ р.

М. _____

_____ 20__ року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК" (надалі —
ОРЕНДОДАВЕЦЬ)

в особі _____,
який/а діє на підставі _____, з однієї сторони,
та _____ (надалі —

ОРЕНДАР), в особі _____,
який/а діє на підставі _____, з другої сторони,
надалі разом по тексту — Сторони, а кожне окремо — Сторона, уклали цей акт приймання-передачі
(надалі - "Акт") до договору № ____ від _____.20__р. (надалі- Договір) про наступне:

1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передав, а ОРЕНДАР прийняв у строкове платне користування майно, яким є
цілісний майновий комплекс (надалі – «Об'єкт»), який розташований на земельній ділянці кадастровий
номер _____, загальною площею _____ га, згідно договору оренди від «____»
_____ 20__р., за адресою: _____, що складається з:

2. Відновна вартість Об'єкта оренди, що передається в оренду становить _____
грн (_____)

3. Показання електролічильника: _____

4. Під час передачі Об'єкту Сторони провели візуальний огляд його технічного стану, фото та
відеофіксацію території Об'єкту та наявних інженерних комунікацій, а саме:
мережі живлення — _____,
водопостачання - _____

У результаті огляду та перевірки Сторони дійшли згоди, що Об'єкт передано в належному стані,
придатний для використання за призначенням згідно п.1.3 Договору оренди.

5. Сторони підтверджують, що фактичне прийняття Об'єкту відбулося _____ 20__ р.

6. Цей Акт є невід'ємною частиною Договору та набирає чинності з дати його підписання.

7. Цей Акт підписано із використанням кваліфікованого електронного підпису в порядку,
передбаченому Законами України «Про електронні документи та електронний документообіг» та «Про
електронні довірчі послуги».

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРИВАТБАНК»**

місцезнаходження: _____

п/р 3600 _____

МФО 305299 ЄДРПОУ 14360570

ПН 143605704021 свідоцтво №100238786

ОРЕНДАР

_____ “ _____ ”

місцезнаходження: _____

п/р _____

МФО _____ ЄДРПОУ _____

ПН _____ свідоцтво № _____
