ПРОЕКТ

**ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА №**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ р.

(населений пункт) «дата» (місяць) (рік)

**Акціонерне товариство «Українська залізниця»,** що надалі іменується Орендодавець, в особі **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, які діють на підставі **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, з однієї сторони, та **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, що надалі іменується Орендар, в особі **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, що діє на підставі **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, з іншої сторони, далі разом іменовані – Сторони, а кожний окремо - Сторона, уклали Договір оренди (далі - Договір) про:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. На умовах та в порядку, визначених цим Договором, Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме Майно загальною площею \_\_\_ кв.м., а саме:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), та окреме індивідуально визначене майно (зазначається у разі наявності), розташоване в **(місто, смт, село),** яке знаходиться за адресою**:** вулиця, бульвар, проспект, провулок, узвіз, площа (зазначається необхідне), № (**вказати номер)** корп. (**вказати номер),** (приміщення № **(вказати номер),** на (**вказати поверх)** поверсі, \_\_ поверхового будинку (**вказати кількість поверхів),** загальною площею (**вказати площу)** м2(далі – Майно), в тому числі коефіцієнт загальних площ **(вказати відсоток)** % згідно з планом за поверхами, згідно з викопіюванням з поповерхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору.

1.2. Майно належить Орендодавцю на праві власності.

1.3. Майно надається Орендарю для його використання за цільовим призначенням - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Вартість Майна згідно довідки про балансову вартість «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_грн \_\_\_коп., (сума прописом).

1.5. Використання Майна для цілей, не зазначених у пункті 1.3. цього Договору визнається користуванням Майна всупереч цільовому призначенню.

1. **УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА**

2.1. Передача Орендареві Майна в користування здійснюється на підставі Акта приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря, складеного згідно з формою, що є невід’ємною частиною цього Договору (Додаток 1). Майно вважається переданим Орендодавцем Орендарю з дати підписання Акта приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря уповноваженими представниками Сторін та скріплення печатками (у разі наявності). При цьому ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Майна переходить до Орендаря з дати підписання Акта приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря.

2.2. Стан Майна на дату передачі його Орендареві (потребує/не потребує поточного та/або капітального ремонту) визначається в Акті приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря.

2.3. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником орендованого Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку дії цього Договору.

2.4. Орендар не пізніше останнього дня строку дії цього Договору зобов’язаний повернути, а Орендодавець прийняти Майно за Актом приймання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця, що складається Сторонами відповідно до форми (Додатку 2 до цього Договору). Майно має бути повернуто з усіма поліпшеннями, які неможливо відокремити від Майна без нанесення шкоди цьому Майну, в стані не гіршому, ніж на момент прийняття Майна в оренду за Актом приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря, з урахуванням нормального зносу.

У випадку погіршення стану Майна понад нормальний знос або його знищення Орендар повинен за вибором Орендодавця відновити Майно до відповідного стану або відшкодувати Орендодавцю вартість пошкодженого або знищеного Майна з вини Орендаря.

2.5. Майно вважається повернутим Орендодавцю з дати підписання Акта прийнання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця уповноваженими представниками Сторін та скріплення печатками (у разі наявності) (Додаток 2).

2.6. Орендар зобов’язаний звільнити Майно від будь-яких власних речей, що перешкоджатимуть Орендодавцю у подальшій реалізації свого права на Майно не пізніше останнього дня строку дії цього Договору. Після обумовленого цим пунктом терміну звільнення Майна від речей, що не належать Орендодавцю, останній має право у разі невиконання цього пункту Договору Орендарем здійснити заходи щодо самостійного входу до Майна та передачі цих речей на відповідальне зберігання за рахунок Орендаря. У такому випадку складається акт та за необхідності можуть бути залучені правоохоронні органи. Орендар зобов’язується відшкодувати Орендодавцю понесені ним витрати на вжиття заходів з передачі речей на відповідальне зберігання.

* 1. У разі прострочення Орендарем виконання зобов`язань щодо сплати орендної плати більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (за винятком тих випадків, коли таке прострочення сталося не з вини Орендаря), Орендодавець має право обмежити право Орендарю користуватися системами водопостачання, електропостачання, системи кондиціювання та каналізації, іншими системами забезпечення.
	2. Обмеження права Орендаря користуватися системами забезпечення може бути реалізоване Орендодавцем, окрім іншого, шляхом відключення систем забезпечення.
	3. Про обмеження права Орендаря користуватися системами забезпечення відповідно до умов Договору Орендодавець письмово повідомляє Орендаря, не менше ніж за 10 (десять) днів до дати такого обмеження.
	4. Обмеження права Орендаря користуватися системами забезпечення об’єкта оренди триває до повного виконання Орендарем своїх прострочених зобов`язань за Договором.

**3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА КОМПЕНСАЦІЯ ВИТРАТ ОРЕНДОДАВЦЯ**

3.1. Розмір орендної плати визначається за результатами електронних торгів (аукціону) і становить за 1 (один) календарний місяць користування 1 кв.м. Майна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прописом) грн, крім того ПДВ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(прописом) грн, а всього з ПДВ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(прописом) грн.

3.2. Загальний розмір орендної плати за 1 (один) календарний місяць користування Майном становить \_\_\_\_\_\_\_\_ (прописом) грн, крім того ПДВ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(прописом), а всього з ПДВ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (грн) (надалі – Орендна плата).

Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.3. Орендна плата щороку автоматично збільшується на 5 % (п’ять відсотків) від ставок, що діяли за попередній рік оренди через рік з дати укладення Договору. При цьому Сторони погодилися, що така зміна розміру Орендної плати відбуватиметься без укладення будь-яких змін та доповнень до цього Договору.

3.4. Орендна плата нараховується починаючи з дати передачі Майна за Актом приймання-передачі Майна від Орендодавця до Орендаря та сплачується Орендарем щомісяця, шляхом перерахування у безготівковій формі на поточний банківський рахунок Орендодавця до 20 числа місяця, що передує місяцю, за який здійснюється розрахунок. Невиставлення рахунку Орендодавцем не звільняє Орендаря від сплати Орендної плати за Договором.

3.5. Орендна плата не включає вартість комунальних послуг (послуг з електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та водовідведення), експлуатаційних та інших витрат, що безпосередньо пов’язані з Майном.

Компенсація вартості комунальних послуг (послуг з електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та водовідведення), експлуатаційних та інших витрат, що безпосередньо пов’язані з Майном, відшкодування земельного податку здійснюється Орендарем Орендодавцю щомісячно на підставі договору про відшкодування витрат на утримання Майна та надання комунальних послуг. Договір про відшкодування витрат на утримання Майна та надання комунальних послуг між Орендарем та Орендодавцем укладається протягом 5 робочих днів з дня підписання Акта приймання-передачі Майна від Орендодавця до Орендаря.

3.6. Нарахування Орендної плати здійснюється за весь час фактичного користування Майном.

3.7. Розмір Орендної плати може бути збільшений Орендодавцем в односторонньому порядку, в тому числі у разі зміни кон’юнктури ринку (збільшення розміру Орендної плати) з оренди аналогічного нерухомого Майна. Про зміну розміру Орендної плати Орендодавець зобов’язаний письмово попередити Орендаря не пізніше як за 45 календарних днів, до дати введення нового розміру Орендної плати.

3.8. У разі якщо Орендар не може використовувати орендоване Майно у зв’язку з необхідністю проведення ремонтних робіт, за його клопотанням рішенням Орендодавця на період виконання ремонтних робіт орендна плата може бути зменшена на 50 відсотків для об’єктів площею до 150 кв. м. на строк не більше трьох місяців, а для об’єктів площею більше 150 кв. м. - на строк не більше шести місяців. Інформація щодо неможливості використовування орендованого Майна підтверджується відповідним актом складеним Орендарем та Орендодавцем. Передбачена цим пунктом зменшена орендна плата може бути встановлена один раз протягом дії цього Договору. Про таке зменшення орендної плати, Сторони укладають додаткову угоду до Договору.

3.9. У випадку порушення Орендодавцем Порядку заповнення податкової накладної, Орендар має право повідомити Орендодавця про сутність порушення, а Орендодавець зобов’язаний виписати розрахунок коригування до податкової накладної відповідно до пункту 192.1 Податкового кодексу України.

3.9.1. У разі, якщо Сторонами погоджено коригування вартості наданих послуг, на підставі підписаного Сторонами Акта про коригування Орендодавець виписує розрахунок коригування до податкової накладної та:

1. реєструє його в ЄРПН, якщо коригування призвело до збільшення суми податкових зобов’язань;
2. надсилає його Орендарю, якщо коригування призвело до зменшення податкових зобов’язань. У цьому випадку Орендар зобов’язаний зареєструвати розрахунок коригування в ЄРПН.

3.10. У разі припинення (розірвання) цього Договору Орендар сплачує Орендну плату до дати фактичного повернення Майна за Актом приймання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов’язку сплатити Орендодавцю заборгованість за Орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

**4. ГАРАНТІЙНИЙ ПЛАТІЖ**

 4.1. Орендар зобов’язаний перерахувати на рахунок Орендодавця зазначений у цьому Договорі гарантійний платіж у розмірі Орендної плати за два місяці - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(прописом)* грн (далі – Гарантійний платіж) протягом 10 (десяти) банківських днів з дня укладення цього Договору, але у будь-якому разі не пізніше дня підписання Акта приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря.

 4.2. У разі невиконання Орендарем у строк, обумовлений пунктом 4.1. цього Договору, зобов’язання щодо перерахування на рахунок Орендодавця Гарантійного платежу, Орендодавець має право відмовитися від передачі Орендарю у користування Майна та підписання Акта приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря, що не буде вважатися порушенням з боку Орендодавця умов цього Договору.

 4.3. У разі невиконання Орендарем протягом строку дії цього Договору будь-якого грошового зобов’язання перед Орендодавцем, Орендодавець має право, за умови письмового попередження Орендаря не менше, ніж за 7 (сім) календарних днів, здійснити погашення грошової заборгованості Орендаря за рахунок Гарантійного платежу без необхідності укладення будь-яких додаткових угод до цього Договору.

 4.4. У разі здійснення погашення Орендодавцем за рахунок Гарантійного платежу грошової заборгованості Орендаря, Орендар протягом 5 (п’яти) банківських днів з дати отримання від Орендодавця відповідної вимоги зобов’язаний поповнити Гарантійний платіж до розміру, встановленого у пункті 4.1. цього Договору.

 4.5. У разі повного та належного виконання Орендарем усіх грошових зобов’язань за цим Договором за наявності у Орендодавця Гарантійного платежу, а також у разі дострокового розірвання Договору з ініціативи Орендодавця, Гарантійний платіж зараховується у якості плати за останні два місяці оренди.

 4.6. У разі дострокового розірвання (припинення) Договору з ініціативи Орендаря Гарантійний платіж не повертається та не зараховується в якості плати за останні два місяці оренди.

**5. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ**

5.1. Амортизаційні відрахування на орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене Майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець.

**6. ПРАВА СТОРІН**

6.1. Орендодавець має право:

6.1.1. Отримувати Орендну плату у порядку, передбаченому цим Договором.

6.1.2. Змінювати розмір Орендної плати в порядку, передбаченим Договором.

6.1.3. Контролювати наявність переданого в оренду за цим Договором Майна та його використання за цільовим призначенням.

6.1.4. Вносити зміни до Договору або достроково припиняти його дію у порядку визначеному Договором.

6.1.5. Отримувати доступ до приміщення та внутрішніх мереж для ліквідації аварій, встановлення і заміни інженерного обладнання, для профілактичного огляду, зняття показників приладів обліку.

6.1.6. Отримувати доступ до Майна для його огляду, за умови попередження Орендаря за один робочий день до запланованого огляду. Огляд здійснюється з урахуванням графіку роботи Орендаря.

6.1.7. Застосовувати штрафні санкції, передбачені Договором, чинним законодавством, у випадку невиконання або неналежного виконання Орендарем своїх обов’язків за Договором.

6.1.8. Орендодавець має інші права, передбачені Договором та чинним законодавством.

6.2. Орендар має право:

6.2.1. Використовувати Майно згідно з його цільовим призначенням відповідно до умов цього Договору.

6.2.2. За попередньою згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду.

6.2.3. Відмовитися від подальшого користування орендованим Майном і достроково припинити дію цього Договору в разі, якщо він незгодний зі зміною Орендної плати, за умови направлення Орендодавцю письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до дати введення нового розміру Орендної плати.

6.2.4. З письмового дозволу Орендодавця здійснювати за власний рахунок поліпшення орендованого Майна. Для отримання письмового дозволу Орендар надсилає Орендодавцю пропозицію про поліпшення Майна з детальним описом, що саме планується поліпшити, яким способом, орієнтовна вартість робіт і поліпшень, строк виконання тощо.

6.2.5. Сторони погодили, що здійснення Орендарем будь-якого поліпшення Майна не визнається створенням нової речі і Орендар не стає її співвласником, не набуває права власності на Майно або його частину, а також не є підставою для подальшої приватизації Майна. Усі невідокремлювані (невід’ємні) поліпшення, попередньо письмово не погоджені з Орендодавцем, переходять у власність Орендодавця та не підлягають компенсації/відшкодуванню Орендодавцем, і вартість таких поліпшень не підлягає зарахуванню до розміру орендної плати. Відповідно, Орендар відмовляється на користь Орендодавця від компенсації/відшкодування Орендодавцем невід’ємних поліпшень Майна і від зарахування вартості таких поліпшень до розміру орендної плати. Всі поліпшення, які можуть бути відокремлені без пошкодження орендованого Майна та здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця, можуть бути вилучені Орендарем.

**7. ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

7.1. Орендар зобов’язаний:

7.1.1. Прийняти згідно з Актом приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря Майно.

7.1.2. Використовувати Майно згідно з цільовим призначенням відповідно до умов цього Договору.

7.1.3. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати Орендну плату та інші платежі, передбачені Договором.

7.1.4. Нести відповідальність у повному обсязі за виконання будь-яких нормативних актів щодо правил пожежної безпеки, санітарного та епідеміологічного благополуччя, охорони праці тощо. Для цього Орендар зобов’язаний за власний рахунок виконати всі заходи, що вимагаються законодавством для безпечної експлуатації Майна, а також отримати всі дозвільні документи для експлуатації Майна та проведення робіт в ньому.

7.1.5. При оренді приміщень дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій та вимог БНІП-11-104-76 по зберіганню та складуванню матеріальних цінностей у приміщеннях, а також забезпечити їх захист від аварій інженерних комунікацій.

7.1.6. Протягом строку дії Договору до передачі Майна Орендодавцю згідно з Актом приймання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця за свій рахунок проводити необхідний поточний ремонт Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

7.1.7. Проводити переобладнання, перепланування, ремонт Майна, вести будівельні роботи на прибудинковій території виключно на підставі письмового погодження Орендодавця. Згода на виконання таких робіт надається листом Орендодавця, в якому зазначається про надання згоди, погодження проекту (якщо його наявність передбачена законодавством України), кошторису витрат та термін виконання робіт (надання послуг).

7.1.8. Будівельні роботи виконувати тільки на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленому законодавством України порядку, та при наявності дозвільних документів на виконання будівельних робіт, отриманих в установленому порядку.

7.1.9. Забезпечити підготовку Майна до експлуатації в осінньо-зимовий період.

7.1.10. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди. Забезпечувати додержання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням. Проводити розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

7.1.11. Самостійно сплачувати на підставі договору про відшкодування витрат на утримання Майна та надання комунальних послуг з Орендодавцем, пропорційно орендованій площі, витрати на утримання прибудинкової території та компенсацію витрат Орендодавця за користування земельною ділянкою, відповідно до п. 3.5 даного Договору.

7.1.12. У разі, якщо Майно є об’єктом культурної спадщини чи його частиною, дотримуватись умов охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини, укладеного між Орендодавцем або Орендарем та органом охорони культурної спадщини, та забезпечувати збереження об'єкта культурної спадщини чи його частини відповідно до вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини.

7.1.13. Орендар у письмовій формі погоджує з Орендодавцем розміщення й зовнішній вигляд реклами на фасаді Майна, а також час і строки монтажних і демонтажних робіт з установки рекламної продукції (при розміщенні реклами в інших, погоджених з Орендодавцем місцях, у випадках, передбачених чинним законодавством: додатково після узгодження з Орендодавцем, самостійно й за свій рахунок погодити розміщення й зовнішній вигляд реклами з місцевими органами влади). Орендар не має права без погодження з Орендодавцем розміщувати зовнішню рекламу на фасаді Майна та у віконних отворах орендованого приміщення. Орендодавець не несе відповідальності за зміст реклами.

7.1.14. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавцю у тижневий строк з дати такої зміни.

7.1.15. Підтримувати Майно в справному і придатному для використання стані. Забезпечити належне утримання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, електричних та опалювальних мереж). У випадку аварій та проведення планових ремонтних робіт Майна повідомляти про це Орендодавцю.

7.1.16. Забезпечувати представникам Орендодавця доступ до Майна (встановленого на орендованій площі обладнання, апаратури, інших спеціальних пристроїв та технічних засобів телекомунікацій) для необхідних оглядів Майна, обладнання та засобів електрозв’язку, мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення тощо та проведення робіт, а також за погодженням з Орендодавцем – представникам органів влади при виконанні ними службових обов’язків.

7.1.17. На підставі письмового дозволу Орендодавця здійснювати поточний ремонт, відновлення, зміну, переобладнання Майна.

7.1.18. Без попередньої письмової згоди Орендодавця не передавати в суборенду орендоване Майно, та не розміщувати обладнання третіх осіб.

7.1.19. Протягом 5-ти календарних днів після укладення цього Договору застрахувати Майно не менше ніж на сумму визначену в п. 1.4 цього Договору на користь Орендодавця, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу/договору і платіжного доручення про сплату страхового внеску. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб на увесь строк дії цього Договору Майно було застраховане.

7.1.20. У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцю Майно в належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням нормального зносу. У випадку погіршення стану Майна понад нормальний знос або його знищення Орендар повинен за вибором Орендодавця відновити Майно до відповідного стану або відшкодувати Орендодавцю вартість пошкодженого або знищеного Майна з вини Орендаря.

7.1.21. Перед початком виконання робіт, які можуть впливати на безпеку працівників Орендодавця та збереження Майна, узгоджувати ці роботи з відповідними службами охорони праці та пожежної безпеки Орендодавця.

7.1.22. Нести повну відповідальність за безпеку третіх осіб, що знаходяться в приміщеннях Майна, і за збереження належного їм майна при проведенні будь-яких робіт із ним.

7.2. Орендодавець зобов’язаний:

7.2.1. Передати Орендареві у строкове платне користування Майно та прийняти у Орендаря Майно з оренди на умовах цього Договору.

7.2.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Майном відповідно до умов цього Договору.

7.2.3. Не втручатися в господарську діяльність Орендаря.

7.2.4. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем умов цього Договору і у разі виникнення заборгованості з орендної плати або інших платежів вжити заходів щодо погашення заборгованості, в тому числі проводити відповідну претензійно-позовну роботу.

**8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

8.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх обов’язків за цим Договором, Сторони несуть відповідальність згідно із цим Договором та чинним законодавством України.

8.2. У разі порушення строків виконання грошових зобов’язань за цим Договором, Орендар сплачує пеню від суми простроченого зобов’язання в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожен день прострочення.

8.3. У разі пошкодження або знищення Майна, обладнання, інвентаря, Орендар відшкодовує вартість такого Майна Орендодавцю в розмірі заподіяної шкоди на підставі окремого рахунку.

8.4. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом більше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості. У випадку примусового стягнення орендної плати та інших платежів у порядку, встановленому законодавством України, з Орендаря також стягуються у повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням.

8.5. У разі звільнення Орендарем Майна без письмового попередження Орендодавця, а також без складання акта про передачу Майна в належному стані, Орендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує орендну плату за весь період користування до підписання Акта приймання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця.

8.6. У разі невиконання обов’язку щодо повернення Майна Орендар сплачує неустойку у подвійному розмірі орендної плати за час прострочення зобов’язання щодо поверення.

8.7. За Майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

8.8. У разі відмови Орендаря від підписання Акта приймання-передачі Майна від Орендодавця до Орендаря протягом 10 днів з дати укладення Договору, Договір вважається неукладеним.

8.9. У разі дострокового розірвання цього Договору чи зменшення орендованої площі (зменшення об’єкта оренди) за ініціативою Орендаря, останній сплачує Орендодацю штраф у розмірі 10% (десяти відсотків) від суми, на яку зменшується загальна сума Договору не пізніше дати розірвання цього Договору.

**9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

9.1. Усі спірні питання та розбіжності, які виникають між Сторонами в процесі виконання цього Договору, вирішуються шляхом переговорів. У разі коли Сторони не дійдуть згоди, справа підлягає передачі на розгляд суду за підвідомчістю спорів.

**10. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ**

10.1. Жодна з Сторін не несе відповідальності за повне або часткове невиконання будь-яких умов цього Договору у разі настання наступних обставин: надзвичайні та невідворотні обставини, що об’єктивно унеможливлюють виконання зобов’язань, передбачених умовами, дії або бездіяльність державних органів та її представників, обов’язків згідно із законодавчими та іншими нормативними актами, а саме: військові дії, оголошена та неоголошена війна, акти тероризму, диверсії, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, епідемія, циклон, ураган, буревій, повінь, пожежа, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха та інші випадки передбачені чинним законодавством України.

10.2. Сторони у п’ятиденний термін повинні сповістити одна одну про початок вказаних обставин, що в подальшому має бути підтверджено документом, виданим компетентним органом. Строк дії обставин непереборної сили підтверджується документом, виданим Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним органом. Неповідомлення, а також несвоєчасне повідомлення про обставини непереборної сили, позбавляє Сторону права посилання на них.

10.3. Якщо період дії Обставин непереборної сили перевищить 2 (два) місяці, кожна зі Сторін має право розірвати Договір, повністю або частково, шляхом направлення письмового повідомлення іншій Стороні. Договір вважається розірваним з дати отримання такого повідомлення.

**11. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

11.1. Цей Договір набирає чинності з дати підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток Сторін (у разі наявності) або з **(дата)** і діє до (**дата)** року включно та до повного виконання зобов’язань у частині здійснення розрахунків.

11.2. У випадках, коли після укладення цього Договору законодавством буде встановлено правила, що погіршують становище Сторін, умови Договору, обумовлені раніше, зберігають чинність протягом всього строку дії Договору.

11.3. Умови цього Договору мають однакову зобов’язальну силу для Сторін і можуть бути змінені за взаємною згодою Сторін, шляхом укладення додаткових угод, якщо інше прямо не передбачено цим Договором.

11.4. У разі, якщо законом передбачене нотаріальне посвідчення і державна реєстрація, цей Договір є укладеним з дати вчинення таких дій.

11.5. Договір може бути достроково припинений в таких випадках:

11.5.1. За взаємною згодою Сторін з обов’язковим складанням письмового документа (шляхом укладення додаткових угод) за підписами обох Сторін;

11.5.2. Орендодавцем або Орендарем в односторонньому порядку з будь-яких підстав за умови направлення іншій Стороні письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не менш ніж за 90 календарних днів до дати припинення;

11.5.3. Орендарем в разі незгоди зі зміною Орендної плати за умови направлення Орендодавцю письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не менш ніж за 30 календарних днів до дати введення нового розміру Орендної плати;

11.5.4. Орендодавцем в односторонньому порядку за умови направлення Орендарю письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не менш ніж за 15 календарних днів до дати припинення в разі:

1) використання Орендарем Майна не за цільовим призначенням, у тому числі і в разі неузгодженої з Орендарем передачі Майна в суборенду;

2) навмисного або з необережності Орендаря погіршення технічного і санітарного стану Майна;

3) порушення строків сплати Орендної плати та інших платежів за Договором більше ніж на 1 місяць або не сплати їх в повному обсязі;

4) відмови Орендаря застрахувати орендоване Майно;

5) відмови Орендаря виконувати додаткові обов’язки, зазначені в додатку до цього Договору, який є його невід’ємною частиною, у разі встановлення Орендарем обладнання, апаратури та інших спеціальних пристроїв (додається у випадках встановлення обладнання).

11.6. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

11.7. Договір припиняється в разі:

11.7.1. Припинення Орендодавця або Орендаря;

11.7.2. Закінчення строку, на який його було укладено;

11.7.3. Загибелі Майна;

11.7.4. У разі смерті Орендаря (якщо орендарем є фізична особа);

11.7.5. В інших випадках, передбачених законом.

11.8. Договір вважається розірваним з дати отримання у встановленому цим Договором порядку повідомлення Орендаря/Орендодавця про намір розірвати Договір, але не раніше дати повернення Орендодавцю Майна за Актом приймання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця.

11.9. На вимогу однієї із Сторін Договір може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання Сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

11.10. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов не менше ніж за один місяць до закінчення строку дії Договору, Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною цього Договору.

**12. АНТИКОРУПЦІЙНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ**

12.1. При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором, Сторони, їх афілійовані особи, працівники або посередники не виплачують, не пропонують виплатити і не дозволяють виплату будь-яких грошових коштів або передачу цінностей, прямо або опосередковано, будь-яким особам, для впливу на дії чи рішення цих осіб з метою отримати які-небудь неправомірні переваги чи на інші неправомірні цілі.

12.2. При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором, Сторони, їх афілійовані особи, а також пов’язані особи, працівники або посередники не здійснюють дії, що кваліфікуються законодавством, як дача / отримання хабара, комерційний підкуп, та дії, що порушують вимоги законодавства України та міжнародних актів про протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом.

12.3. Кожна із Сторін цього Договору відмовляється від стимулювання будь-яким чином працівників іншої Сторони, в тому числі шляхом надання грошових сум, подарунків, безоплатного виконання на їх адресу робіт (послуг) та іншими, не пойменованими у цьому пункті способами, що ставить працівника в певну залежність і спрямованого на забезпечення виконання цим працівником будь-яких дій на користь стимулюючої його Сторони.

Під діями працівника, здійснюваними на користь стимулюючої його Сторони, розуміються:

* надання невиправданих переваг у порівнянні з іншими контрагентами;
* надання будь-яких гарантій;
* прискорення існуючих процедур;
* інші дії, що виконуються працівником в рамках своїх посадових обов'язків, але йдуть врозріз з принципами прозорості та відкритості взаємин між Сторонами.

12.4. У разі виникнення у Сторони підозр, що відбулося або може відбутися порушення будь-яких антикорупційних умов, відповідна Сторона зобов'язується повідомити іншу Сторону у письмовій формі. Після письмового повідомлення, відповідна Сторона має право призупинити виконання зобов'язань за цим Договором до отримання підтвердження, що порушення не відбулося або не відбудеться. Це підтвердження повинне бути надіслане протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати направлення письмового повідомлення.

12.5. У письмовому повідомленні Сторона зобов'язана послатися на факти або надати матеріали, що достовірно підтверджують або дають підставу припускати, що відбулося або може відбутися порушення будь-яких положень цих умов контрагентом, його афілійованими особами, працівниками або посередниками виражається в діях, які кваліфікуються відповідним законодавством, як дача або одержання хабара, комерційний підкуп, а також діях, що порушують вимоги законодавства України та міжнародних актів про протидію легалізації доходів, отриманих злочинним шляхом.

12.6. Сторони гарантують здійснення належного розгляду за представленим в рамках виконання цього Договору фактами з дотриманням принципів конфіденційності та застосування ефективних заходів щодо усунення практичних труднощів та запобігання можливих конфліктних ситуацій.

12.7. Сторони гарантують повну конфіденційність при виконанні антикорупційних умов цього Договору, а також відсутність негативних наслідків як для Сторони Договору в цілому, так і для конкретних працівників Сторони Договору, які повідомили про факт порушень.

12.8 Зазначене у цьому розділі антикорупційне застереження є істотною умовою цього Договору відповідно до частини 1 ст. 638 ЦК України.

**13. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

13.1. Передбачені цим Договором права і обов’язки Орендодавця, у тому числі проведення розрахунків, виконуються **(назва філії)** Орендодавця.

13.2. Орендар не має права передавати свої зобов'язання за цим Договором повністю або частково іншій особі без попередньої письмової згоди Орендодавця.

13.3. Орендар не має права укладати договори (контракти, угоди), у тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням Майна іншою юридичною чи фізичною особою без попереднього дозволу Орендодавця. Порушення цієї умови Договору є підставою для дострокового розірвання цього Договору в установленому порядку.

13.4. У разі порушення Орендарем строків виконання грошових зобов’язань за цим Договором, Орендодавець має право здійснити притримання належного Орендарю майна, що розміщене на орендованих площах, до виконання Орендарем зобов’язання. Сторони погоджують, що таке притримання належного Орендарю майна сприятиме належному виконанню обов’язків Орендаря щодо сплати всіх передбачених Договором платежів та жодним чином не порушуватиме його прав на притримане майно. Притримане майно повертається Орендарю після виконання ним всіх передбачених зобов’язань за цим Договором.

13.5. Сторони погодились, що на їх відносини не поширюються норми Закону України «Про оренду державного та комунального Майна» та Методики розрахунку орендної плати за державне Майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.

13.6. Усі повідомлення та обмін інформацією між Сторонами здійснюються у письмовому порядку, у тому числі, електронною поштою.

**14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

14.1. Цей Договір складений у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу і зберігаються в кожної зі Сторін за Договором: один примірник у Орендаря і один примірник у Орендодавця.

14.2. Додатки до Договору, підписані повноважними представниками Сторін, є його невід’ємною частиною.

14.3. Усі зміни і доповнення до цього Договору оформляються у вигляді додаткових угод, які дійсні лише за умови, якщо складені в письмовій формі та підписані обома Сторонами, окрім випадків, зазначених у Договору (у тому числі зміни його умов в односторонньому порядку).

14.4. Умови цього Договору, будь-яка інформація, відносно Сторін, і обставин, що стосуються виконання Договору, є конфіденційною інформацією і не повинна розголошуватися Орендарем безпосередньо або побічно будь-якій іншій фізичній або юридичній особі, включаючи органи державної влади, для якої б то не було цілі, за винятком випадків, передбачених законодавством України. Орендар не повинен використовувати або копіювати таку конфіденційну інформацію, окрім цілей цього Договору. Така конфіденційна інформація може бути розкрита тільки таким працівникам, консультантам, підрядчикам і іншим контрагентам Орендаря, кому об’єктивно необхідний доступ до такої інформації для цілей, в яких вона має бути розкрита і хто має зобов’язання по зберіганню таємниці по відношенню до Орендаря.

14.5. Після підписання цього Договору всі попередні домовленості, що суперечать його положенням, втрачають чинність.

14.6. Договір не втрачає чинності у разі зміни реквізитів Сторін, їх установчих документів, а також зміни власника, організаційно-правової форми тощо. Про зазначені зміни Сторони зобов’язані протягом 15 днів повідомити одна одну.

14.7. До цього Договору додаються:

14.7.1. Акт приймання-передачі майна від Орендодавця до Орендаря (Додаток 1);

14.7.2. Акт приймання передачі майна від Орендаря до Орендодавця (Додаток 2);

14.7.3. Викопіювання по поверхового плану орендованого Майна. (Додаток 3).

**15. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, ПОШТОВІ ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ, ПІДПИСИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ: [Повна назва]**Адреса: **[юридична адреса]** Адреса для листування: **[адреса]**Відповідальна особа **[прізвище, ім’я та по батькові], [телефон]**, **[факс]**, **[е-mail]**Поточний рахунок **[№ рахунку]**Банк **[повна назва банку]**МФО **[МФО банківської установи]**Код ЄДРПОУ/ДРФО **[код]**Свідоцтво № **[номер]** про реєстрацію платника податку на додану вартістьІндивідуальний податковий номер юридичної (фізичної) особи [вказати номер]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **[Орендодавець]** | **ОРЕНДАР: [Повна назва]**Адреса: **[юридична адреса]** Адреса для листування: **[адреса]**Відповідальна особа **[прізвище, ім’я та по батькові], [телефон]**, **[факс]**, **[е-mail]**Поточний рахунок **[№ рахунку]**Банк **[повна назва банку]**МФО **[МФО банківської установи]**Код ЄДРПОУ/ДРФО **[казати код]**Свідоцтво № **[вказати номер]** про реєстрацію платника податку на додану вартістьІндивідуальний податковий номер юридичної (фізичної) особи [вказати номер]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **[Орендар]** |
|  |  |
|   Додаток 1 до Договору № (номер) від «дата» (місяць) (рік) |

АКТ

приймання-передачі майна

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Орендодавець передав, а Орендар прийняв відповідно до умов Договору № **(номер)** від **(дата)** у будинку **(адреса)**, частини приміщень: **(об’єкт оренди)** згідно з планом за поверхами.

Загальна площа приміщень, прийнятих в оренду: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Перелік майна, яке передається в користування, разом з приміщенням (парко-місця):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Найменування | Кількість | Інвентарний номер | Балансова вартість, грн. |
| 1 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | Всього |  |  |  |

Оглядом встановлено, що технічний та санітарний стан приміщень: (об’єкт оренди) наступний:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(детальний опис стану приміщень (об’єкт оренди)

Сантехнічне, електрообладнання, системи опалення, інше обладнання та інженерні мережі у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стані.

 (задовільному/незадовільному)

При огляді кожного приміщення: (об’єкт оренди) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, недоліки.

 (виявлено/не виявлено)

Стан кожного приміщення: (об’єкт оренди) підтверджується 4-ма фотознімками існуючого стану такого приміщення, зроблених з різних ракурсів.

Орендар ознайомлений з Правилами пожежної безпеки в галузі зв’язку.

Первинні засоби пожежогасіння: не видавалися.

Дата приймання-передачі Майна в користування:

**[дата]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Передав: представник Орендодавця |  | Прийняв: представник Орендаря |
| **[посада][підпис] [ініціали, прізвище]** |  | **[посада][підпис] [ініціали, прізвище]** |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  **[Орендодавець]****[підпис]****[м. п.]** |  | **[Орендар]****[підпис]****[м. п.]** |

 |  |  |
| Додаток 2до Договору № (номер)від «дата» (місяць) (рік) |

АКТ

приймання-передачі майна

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Орендар передав, а Орендодавець прийняв відповідно до умов Договору № **(номер)** від **(дата)** у будинку **(адреса)**, частини приміщень: **(об’єкт оренди)** згідно з планом за поверхами.

Загальна площа приміщення, повернутого з оренди: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Перелік майна, повернутого з оренди, разом з приміщенням (парко-місця):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Найменування | Кількість | Інвентарний номер | Балансова вартість, грн. |
| 1 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | Всього |  |  |  |

Оглядом встановлено, що технічний та санітарний стан приміщень: (об’єкт оренди) наступний:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(детальний опис стану приміщення (об’єкт оренди)

Сантехнічне, електрообладнання, системи опалення, інше обладнання та інженерні мережі у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стані.

 (задовільному/незадовільному)

При огляді кожного приміщення: (об’єкт оренди) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, недоліки.

 (виявлено/не виявлено)

Стан кожного приміщення (об’єкт оренди) підтверджується 4-ма фотознімками існуючого стану такого приміщення, зроблених з різних ракурсів.

Сторони визнають і підтверджують, що після підписання цього Акту не мають будь-яких претензій майнового та/чи іншого характеру (у випадку наявності претензій майнового та/чи іншого характеру, зазначається потрібне:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ).

Дата приймання-передачі майна від Орендаря до Орендодавця:

**[дата]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Передав: представник Орендаря |  | Прийняв: представник Орендодавця |
| **[посада][підпис] [ініціали, прізвище]** **[підпис]****[м. п.]** |  | **[посада][підпис] [ініціали, прізвище]****[підпис]****[м. п.]** |