

Договір оренди нежитлового приміщення

місто Харків, Дата підписання: _____

Орендодавець з одного боку, і

Орендар в особі _____, що діє підставі _____, з іншого боку,
уклали цей Договір (далі - Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду визначені в пункті 1.2 Договорів нежитлові приміщення в Будівлі " _____ ", літер _____, розташованій за адресою: _____.

1.2. В тимчасове володіння і користування Орендареві передаються такі нежитлові приміщення загальною площею кв.м., надалі – Об'єкт оренди:

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------|--------------|------------------|------------------------|----------|
| Поверх | Найменування | Номер приміщення | Площа приміщення, кв.м | Примітки |
| | | | | |

1.3. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до _____ 2020 року включно.

2. Орендна плата і порядок розрахунків

2.1. Базова ставка оренди за один місяць встановлюється в розмірі **120,00 (Сто двадцять гривень 00 копійок) за 1 (один) квадратний метр плюс ПДВ за ставкою 20 %**.

Базова ставка оренди підлягає корегуванню на індекс інфляції, якщо сукупне значення цього індексу з дати підписання Договору перевищить поріг 120,00 %. Корегування базової ставки оренди здійснюється з першого числа місяця, наступного за місяцем, в якому перевищений поріг.

Якщо Будівля, де знаходиться Об'єкт оренди, має місця загального користування (туалети, коридори, сходові клітини), орендна плата за них розподіляється пропорційно площі орендованого приміщення і виставляється Орендареві додатково.

Підвали під Об'єктом оренди передаються Орендарю у безкоштовне користування.

Устаткування для холодильників здається в оренду окремо від приміщень.

Орендар відшкодовує Орендодавцю податки на нерухомість і на землю, на якій розташований Об'єкт оренди і передані йому у виняткове користування прилегли території, за єдиною для усього комплексу ставкою.

Орендар має самостійно стежити, щоб на його територіях не паркувалися треті особи. У разі виникнення проблем Адміністрація комплексу за узгодженням з Орендарем вживатиме усі можливі заходи для їх вирішення.

Вартість оренди одного паркувального місця в місяць складає **600,00 грн. (Шістсот гривень 00 копійок) гривен плюс ПДВ за ставкою 20 %** та підлягає індексації за правилами індексації базової ставки оренди.

Об'єкт оренди передається Орендареві за Актом прийому-передачі після отримання Орендодавцем від Орендаря гарантійного платежу в розмірі подвійної орендної плати.

Якщо протягом 5 (п'яти) календарних днів після підписання Договору гарантійний платіж від Орендаря у повному обсязі не надійшов, Орендодавець має право вважати цей Договір розірваним на шостий день такої несплати, а Об'єкт оренди вважається вільним від прав Орендаря.

2.2. Орендна плата вноситься щомісячно в строк до 6 числа поточного місяця безпосередньо Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця або іншим чином за угодою сторін.

2.3. Зміна розмірів орендної плати, крім визначеного цим Договором, і порядку її внесення можливо лише за угодою сторін.

2.4. Витрати на утримання Будівлі і інженерних мереж, включаючи комунальні послуги, роботи з благоустрою території, капітальний і поточний ремонт (за заздалегідь погодженим кошторисом витрат) місць загального користування та споруд відшкодовуються Орендодавцеві Орендарем пропорційно займаним площам. Вказані в цьому пункті витрати надалі іменуються "витрати на утримання", якщо інше не виходить з сенсу Договору. Поточний і капітальний ремонт в Об'єкті оренди здійснюються за рахунок Орендаря.

2.5. Витрати на утримання до складу орендної плати не входять.

2.6. Орендар сплачує надані Орендодавцем відповідно до п. 2.4. цього Договору рахунки впродовж 5 робочих днів від дати виставлення рахунку.

3. Права і обов'язки Сторін

3.1. Орендар зобов'язаний:

- 3.1.1. своєчасно оплачувати орендну плату за Об'єкт оренди і інші передбачені Договором платежі;
- 3.1.2. ефективно використовувати Об'єкт оренди;
- 3.1.3. усувати аварії (пожежі), що є результатом його дій (бездіяльності), і їх наслідки, або відшкодувати Орендодавцеві матеріальний збиток, заподіяний такими аваріями (пожежами);
- 3.1.4. своєчасно здійснювати поточний ремонт вказаних в п.1.2 Договору приміщень;
- 3.1.5. не здійснювати без згоди Орендодавця роботи з поліпшень і перепланувань орендованих приміщень;
- 3.1.6. не порушувати прав інших орендарів, що розташовані в тій же Будівлі;
- 3.1.7. дотримуватися Правил внутрішнього розпорядку та організації доступу, що діють на території;
- 3.1.8. утримувати Об'єкт оренди в належному санітарному, протипожежному стані, регулярно виконувати прибирання сміття на Об'єкті оренди, забезпечувати дотримання екологічного законодавства при використанні Об'єкта оренди;
- 3.1.9. самостійно розміщувати тверді побутові відходи (ТПВ) у призначених для таких відходів контейнерах;
- 3.1.10. за власний рахунок відновлювати працездатність освітлювальних приладів на Об'єкті оренди (в тому числі шляхом заміни ламп);
- 3.1.11. за власний рахунок здійснювати збирання, розміщення, утилізацію відходів, що не підпадають під визначення ТПВ, в тому числі тих відходів, для яких законодавством України встановлений спеціальний порядок поводження;
- 3.1.12. компенсувати Орендодавцю документально підтверджені витрати (штрафи, неустойки, інші санкції), якщо впродовж строку оренди з боку контролюючих, правоохоронних або інших органів будуть виставлені будь-які претензії Орендодавцю, якщо їх виставлення стало наслідком порушення Орендарем правил Договору.
- 3.1.13. письмово узгоджувати з Орендодавцем розміщення за межами внутрішніх стін Об'єкта оренди будь-якої інформації (в тому числі реклами, покажчиків, вивісок);
- 3.1.14. безперешкодно допускати представників Орендодавця в Об'єкт оренди з метою проведення ремонту, контролю за станом, належним змістом і використанням приміщень, фіксації поточних показань лічильників комунальних послуг. В орендовані приміщення і споруди, що мають режим обмеженого доступу, представник Орендодавця допускається у присутності представника Орендаря;
- 3.1.15. після закінчення строку дії Договору або у разі його дострокового розірвання передати Об'єкт оренди Орендодавцеві в тому стані, в якому він був отриманий, з урахуванням нормального зносу за Актом повернення в останній день дії Договору, якщо інший строк не погоджений Сторонами окремо.

3.2. Орендар має право:

- 3.2.1. користуватися Об'єктом оренди відповідно до умов цього Договору;
- 3.2.2. переважне право на укладення договору оренди на новий термін при належному виконанні передбачених цим Договором зобов'язань;
- 3.2.3. з відома Орендодавця здійснювати необхідні поліпшення і перепланування орендованих приміщень в цілях вдосконалення технологічних процесів у рамках своєї діяльності відповідно до п. 1.2. договори, вартість поліпшень не відшкодовується;
- 3.2.4. за власний рахунок встановлювати замки на вхідні двері, системи сигналізації та інші охоронні системи;
- 3.2.5. достроково розірвати Договір, попередивши про це Орендодавця письмово не пізніше ніж за 1 (один) місяць до розірвання Договору, а також негайно, якщо приміщення, через обставини, за які Орендар не відповідає, виявиться в не придатному для використання стані.

3.3. Орендодавець зобов'язаний:

- 3.3.1. передати Об'єкт оренди та інше майно Орендареві за Актом прийому-передачі з відображенням в ньому технічного стану приміщень;
- 3.3.2. здійснити інвентаризацію майна, що передається в оренду;
- 3.3.3. здійснювати за свій рахунок капітальний ремонт Будівлі;
- 3.3.4. надавати на письмову вимогу Орендаря розшифровки нарахованих сум орендної плати і відшкодуванню витрат на утримання Об'єкта оренди;
- 3.3.5. приймати на розгляд і узгодження пропозиції Орендаря з поліпшення Об'єкта оренди, їх перепланування і ремонту.

3.4. Орендодавець має право:

- 3.4.1. контролювати своєчасність перерахування Орендарем усіх платежів за Договором, виконання Орендарем інших передбачених договором зобов'язань;
- 3.4.2. розірвати Договір у випадку скоєння Орендарем порушень, передбачених ст. 783 Цивільного кодексу України, про що Орендодавець письмово попереджає Орендаря за 14 календарних днів до дати розірвання Договору;
- 3.4.3. припинити забезпечення Об'єкта оренди комунальними послугами у випадку порушення Орендарем термінів внесення платежів за Договором. Поновлення забезпечення Об'єкта оренди комунальними послугами здійснюється після погашення Орендарем заборгованості у повному обсязі. Орендодавець не несе відповідальності за будь-яку шкоду (збитки), заподіяні таким припиненням;
- 3.4.4. на відшкодування збитків, заподіяних діями або бездіяльністю Орендаря, що спричинили ушкодження або знищення переданих в оренду приміщень, а також інших збитків, що виникли у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням Орендарем своїх зобов'язань;
- 3.4.5. на одностороннє дострокове розірвання Договору у випадках, передбачених Договором і законодавством.

4. Відповідальність сторін і порядок вирішення суперечок

- 4.1. При простроченні внесення орендної плати і інших платежів, передбачених договором, Орендар сплачує Орендодавцеві пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення.
- 4.2. При порушенні терміну повернення орендованого приміщення, передбаченого пунктом 3.1.15 Договору Орендар сплачує Орендодавцеві неустойку в розмірі подвійної орендної плати за весь час прострочення і відшкодовує збитки, заподіяні Орендодавцеві в частині не покритої неустойкою.
- 4.3. Відшкодування збитків і сплата неустойки не звільняють боржника від виконання належним йому обов'язків та від усунення допущених ним порушень. Сплата санкцій за Договором здійснюється на поточний рахунок Орендодавця.
- 4.4. Спори між Сторонами вирішуються шляхом переговорів, а при неможливості прийти до згоди передаються на розгляд до суду відповідно до предметної і територіальної підсудності.

5. Порядок зміни, розірвання і продовження Договору

- 5.1. Договір може бути змінений або розірваний за письмовими угодами Сторін за винятком передбачених Договором випадків односторонньої зміни або розірвання Договору.
- 5.2. Усі зміни і доповнення до цього Договору, оформлені в належному порядку, є невід'ємною частиною цього Договору.
- 5.3. Договір може бути розірваний в односторонньому порядку на вимогу Орендодавця в наступних випадках:
 - при передачі Орендарем Об'єкта оренди в суборенду без письмової згоди Орендодавця, а також при використанні орендних прав в якості вкладу в іншу юридичну особу або предмета застави;
 - при переробці або переплануванні Орендарем приміщення без попередньої письмової згоди Орендодавця;
 - якщо Орендар не вніс орендну плату згідно пункту 2.2. Договору, інші платежі, а також відшкодування витрат на утримання згідно пункту 2.6. Договору впродовж 1 (одного) місяця, незалежно від відшкодування шкоди і сплати договірних і законодавчих санкцій.
- 5.4. Якщо за 15 календарних днів до закінчення передбаченого п.1.3 терміну оренди жодна із сторін не заявить іншій стороні письмову відмову від продовження Договору, Договір автоматично пролонгується на діючих умовах на наступні 6 місяців. В цьому випадку кожна із сторін має право у будь-який час відмовитися від договору, попередивши іншу сторону за один місяць.

6. Інші умови

- 6.1. Якщо Договір оренди підлягає державній реєстрації для цілей його використання Орендарем, обов'язок з його державної реєстрації та оплата витрат за рахунок власних коштів покладається на Орендаря.
- 6.2. Орендодавець гарантує, що передане в оренду майно не перебуває під арештом, в заставі і необтяжене правами третіх осіб.
- 6.3. Якщо Сторонами не обумовлено інше, змінені відповідно до п. 2.3. Договору умови набувають чинності після закінчення 10 календарних днів з моменту підписання Сторонами додаткової угоди.
- 6.4. У разі невиконання Орендарем п. 6.1. цього Договору Договір оренди вважається неукладеним і не спричиняє виникнення права оренди.
- 6.5. Дія цього Договору поширюється на період фактичного користування Орендарем майном за даною угодою (відповідно до Акту прийому-передачі).
- 6.6. Договір складений у трьох екземплярах, що мають рівну юридичну силу, по одному для кожної із Сторін і третій екземпляр - для органу реєстрації (якщо це потрібно Орендарю згідно пункту 6.1.).
- 6.7. Дія Закону України "Про оренду державного та комунального майна" №2269-ХІІ від 10.04.1992 р. з урахуванням змін на правовідносини за Договором не поширюється.
- 6.8. Умови Договору є конфіденційними. Сторони не мають права ознайомлювати з умовами Договору і його текстом третіх осіб, крім випадків, передбачених самим Договором та/або законодавством України.
- 6.9. Для цілей оподаткування відносини оренди, що регулюються Договором, вважаються оперативним лізингом (орендою), датою нарахування доходу Орендодавцем від передачі у користування Об'єкта оренди є останній календарний день кожного місяця.
- 6.10. Відповідно до пункту 188.1 статті 188 розділу V Податкового кодексу України, суми відшкодування комунальних витрат включаються до договірної (контрактної) вартості послуг за цим Договором і є об'єктом оподаткування ПДВ. Орендодавець не є бюджетною установою.
- 6.11. Амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються і використовуються Орендодавцем.
- 6.12. З підписанням Договору Орендар надає Орендодавцю згоду на обробку своїх персональних даних з метою належного виконання Договору.
- 6.13. Орендар несе повну відповідальність за достовірність вказаних ним в Договорі відомостей, зокрема щодо його статусу платника податків, при їх зміні зобов'язується протягом трьох днів письмово повідомляти Орендодавця про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

7. Реквізити та підписи Сторін.