

## ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

м. Ірпінь

12.10.2023 року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ЗОРЯ”, (код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_) іменоване надалі “Орендодавець”, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_ (статуту, положення), з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ЯБЛУКО-1”, (код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_) іменоване надалі “Орендар”, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_ (статуту, положення) уклали даний договір про наступне:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець зобов’язується передати, а Орендар зобов’язується прийняти у тимчасове користування (оренду) нежитлове приміщення, за плату та на обумовлений строк, на умовах, зазначених в цьому Договорі для здійснення господарської діяльності.

1.2. Приміщення, що передається в оренду (далі – Об’єкт оренди), знаходиться на \_\_\_\_\_ поверсі будівлі за адресою – Київська обл., м. Ірпінь, вул. Сонячна, 103, та перебуває у власності Орендодавця.

1.3. Загальна площа Об’єкту оренди становить \_\_\_\_\_ м.кв.

### 2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Об’єкт оренди передається Орендарю для здійснення його господарської діяльності.

### 3. ПОРЯДОК НАДАННЯ ОБ’ЄКТА В ОРЕНДУ

3.1. Вступ Орендаря у тимчасове платне користування Об’єктом оренди настає з моменту підписання Сторонами Акту приймання-передачі Об’єкту оренди.

3.2. Користування Об’єктом оренди не надає Орендарю права власності на Об’єкт оренди. Власником Об’єкту оренди залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

3.3. Технічний стан Об’єкту оренди на момент передачі його Орендарю вказаний в Акті прийому-передачі приміщення, що є Додатком до даного Договору.

3.4. Орендар не має/має право надавати Об’єкт оренди в суборенду без письмової згоди Орендодавця.

3.5. З підписанням даного Договору Сторони підтверджують, що Об’єкт оренди, який передано Орендодавцем Орендарю в належному стані та придатному для використання, відповідно до умов та мети цього Договору.

3.6. Орендодавець не несе відповідальності за збереження майна Орендаря, що знаходяться в орендованих приміщеннях. Заходи по збереженню майна Орендар проводить на власний розсуд та за власний рахунок, якщо це не порушує умов Договору, та не призводить до пошкодження цілісності та ремонту Об’єкту оренди.

### 4. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

4.1. Сторони домовились, що даний Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами і діє до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року.

4.2. Умови Договору зберігають силу протягом терміну, який визначений пунктом 4.1 даного Договору, а в частині зобов’язань Орендаря щодо орендної плати до повного виконання зобов’язань.

4.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, або пропозиція щодо розірвання цього Договору розглядаються протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати

Орендодавець \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_

їх подання до розгляду іншою Стороною та оформлюються додатковою угодою, що є невід'ємною частиною даного Договору оренди.

4.4. Договір оренди нежитлового приміщення може бути розірваний в односторонньому порядку Орендодавцем з письмовим попередженням Орендаря за 30 календарних днів з підстав передбачених п.п. 4.9; 6.2.2; 8.4.1; 8.4.2; 8.4.4 цього Договору.

4.5. Договір оренди нежитлового приміщення може бути розірваний в односторонньому порядку Орендарем з письмовим попередженням Орендодавця за 30 календарних днів у разі недоцільності подальшої оренди Об'єкту оренди, та у випадках передбачених у п.8.4.3; 8.4.4 цього Договору.

4.6. За ініціативою однієї із Сторін цей Договір може бути розірваний рішенням суду у випадках передбачених чинним законодавством України.

4.7. У разі закінчення строку дії цього Договору, або його розірвання, всі поліпшення, здійснені Орендарем і які можуть бути відокремлені без завдання шкоди Об'єкту оренди, підлягають відокремленню. Якщо поліпшення, здійснені Орендарем, не можуть бути відокремлені без завдання шкоди Об'єкту оренди, такі поліпшення не відокремлюються Орендарем та залишаються у власності Орендодавця.

4.8. При достроковому розірванні Договору оренди за взаємною згодою Сторін Орендар зобов'язаний провести належні розрахунки з Орендодавцем та повернути Об'єкт оренди у строк не пізніше 2-х календарних днів з дати закінчення строку оренди.

4.9. Якщо Орендар систематично, 2 або більше разів, порушує умови цього Договору і свої зобов'язання, Орендодавець має право розірвати договір в односторонньому порядку, повідомивши про це Орендаря письмово за 5 календарних днів.

4.10. При закінченні строку дії Договору Сторонами протягом \_\_ складається акт прийому – передачі Об'єкту оренди. В разі відмови складення та підписання Орендарем такого акту, орендна плата нараховується до дня передачі цього ж приміщення або частині приміщення іншому Орендарю.

4.11. Реорганізація Орендодавця або Орендаря, перехід права власності на орендоване майно третім особам не визнаються Сторонами, підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника Орендованого майна або його правонаступників.

4.12. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- втрати Об'єкта оренди;
- дострокового припинення цього Договору за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендодавця та/або Орендаря.

4.13. У випадку закінчення Договору оренди чи його достроковому розірванні, сума авансового платежу за останній місяць повертається тільки після підписання Акту прийому-передачі (повернення) приміщення - Об'єкту оренди.

## **5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

5.1. Орендна плата нараховується з моменту підписання Сторонами цього Договору і до дня повернення Орендарем Об'єкту оренди Орендодавцю по відповідному акту приймання-передачі. Звільнення Орендарем Об'єкту оренди до закінчення терміну дії Договору без його розірвання не звільняє Орендаря від сплати орендних платежів.

5.2. Розмір щомісячної орендної плати за користування Об'єктом оренди складає \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень.

5.3. Орендар відшкодовує Орендодавцю за фактично спожиті комунальні послуги та експлуатаційні витрати, згідно щомісячного розрахунку. В склад щомісячної Орендної плати не входять витрати Орендодавця на оплату витрат за спожиті Орендарем комунальні послуги (електропостачання, водопостачання, водовідведення, охорона, теплопостачання).

Орендодавець \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_

Орендар компенсує Орендодавцю витрати пов'язані з Об'єктом оренди пропорційно орендованій площі.

5.4. Орендна плата та компенсація за комунальні послуги, визначені у п.5.2. та п.5.3. даного Договору, сплачуються Орендодавцю щомісячно, не пізніше ніж 25 числа місяця, що передує місяцю, за який вноситься платіж.

5.5. Порядок індексації Орендної плати: Сторони домовились, що починаючи з 13-го місяця Оренди, у разі збільшення індексу споживчих цін (індексу інфляції) Оренда плата може бути проіндексована Орендодавцем, але у будь-якому випадку таке підвищення розміру Орендної плати може бути застосоване Орендодавцем не частіше ніж 2 рази на рік користування Об'єктом оренди і не повинно перевищувати 25% від розміру Орендної плати за останній місяць попереднього періоду, яка сплачувалась Орендарем до такого підвищення. Про таке підвищення Орендодавець письмово повідомляє Орендаря за 30 (тридцять) календарних днів, про що Сторони вносять зміни до даного Договору шляхом підписання додаткової угоди. Відмова від підписання даної додаткової угоди — не допускається.

5.6. Орендар зобов'язаний протягом 2-х днів з моменту прийняття Об'єкту оренди, перерахувати авансовий платіж у розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень, який буде зараховано як Орендна плата за перший та останній місяць користування Об'єктом оренди.

5.7. У разі необхідності Орендаря у використанні площі під рекламу, розмір Орендної плати якої складає \_\_\_грн./м.кв., орендар сплачує Орендодавцю за орендовану площу під рекламу за перший і останній місяць у повному обсязі. За наступні місяці вноситься оплата згідно п.5.4. (не пізніше ніж 25 числа місяця що передує місяцю, за який здійснюється платіж ).

5.8. Орендна плата, комунальні платежі, оплата за рекламні площі розглядаються за цим договором як «Орендна плата», у разі невнесення Орендарем будь-якого з орендних платежів за цим договором Орендодавець має ті ж права, що і в разі невнесення Орендної плати.

5.9. Якщо який-небудь платіж за цим договором прострочений, Орендар сплачує Орендодавцю на додаток до простроченої суми, пеню за прострочення в сумі 0,5% від простроченої суми за кожен календарний день прострочення відповідної суми.

5.10. У разі невиконання Орендарем своїх зобов'язань, визначених у пунктах 5.3; 5.4; 5.7. цього Договору, грошові кошти, сплачені Орендарем як попередня оплата за останній місяць оренди (п.5.6) будуть направлятися Орендодавцем на власний розсуд, на погашення заборгованості Орендаря зі сплати штрафних санкцій за даним Договором та /або погашення іншої заборгованості Орендаря.

5.11. Сторони щомісячно підписують акт виконаних робіт (наданих послуг) в порядку визначеному чинним законодавством України.

## **6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ**

### **6.1. Орендодавець зобов'язаний:**

6.1.1. Забезпечити безперешкодне використання Об'єкту оренди Орендарем, за умови виконання Орендарем своїх зобов'язань з цим Договором.

6.1.2. За власний рахунок проводити капітальний ремонт будівлі, у якій розташований Об'єкт оренди. У випадку прийняття рішення про проведення капітального ремонту будівлі, у якій розташований Об'єкт оренди, Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити Орендаря не пізніше 30 днів до початку ремонтних робіт із зазначенням строку ремонту.

6.1.3. Орендодавець зобов'язаний передати Орендарю Об'єкт оренди за Актом приймання – передачі Об'єкту оренди. У випадку повернення Об'єкту оренди Орендодавець зобов'язується прийняти Об'єкт оренди від Орендаря протягом 5-ти робочих днів з моменту закінчення строку дії цього Договору/розірвання цього Договору.

Орендодавець \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_

6.1.4. Орендодавець зобов'язаний передати Об'єкт оренди в стані, придатному для експлуатації з метою, передбаченою у п. 2.1. цього Договору.

**6.2. Орендодавець має право:**

6.2.1. На доступ до Об'єкту оренди та інженерних мереж на предмет їх цільового використання та додержання Орендарем правил протипожежної безпеки, санітарних норм, у разі аварій та умов виконання Договору.

6.2.2. Орендодавець в разі недотримання Орендарем правил розпорядку режиму роботи організації, техніки пожежної безпеки, непогодженої реконструкції Об'єкту оренди має право виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, або його розірванні в односторонньому порядку в разі погіршення стану Об'єкту оренди, повідомивши про це Орендаря письмово за 5 календарних днів.

6.2.3. Заявляти претензії щодо будь-яких пошкоджень чи збитків, завданих Орендарем під час експлуатації Об'єкту оренди. У такому випадку Орендар у погоджений Сторонами термін повинен повністю усунути завдану шкоду.

6.2.4. При порушенні Орендарем умов цього Договору щодо сплати орендних платежів, притримати, відповідно до ст.594 ЦК України майно Орендаря, що знаходиться у орендованому приміщенні, до погашення останнім заборгованостей з орендних платежів. Притримання застосовується у випадку, коли коштів, що сплачені Орендарем як оплата за останній місяць оренди не достатньо для погашення вищезазначених заборгованостей, а Орендар протягом 5 – ти робочих днів з моменту повідомлення Орендодавцем про існування такої заборгованості не погасив її у добровільному порядку.

**7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

**7.1. Орендар зобов'язаний:**

7.1.1. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати Орендодавцю Орендну плату та відшкодовувати комунальні послуги відповідно до умов Договору.

7.1.2. негайно повідомляти Орендодавця про кожну аварію, яка сталася на Об'єкті оренди .

7.1.3. Використовувати Об'єкт оренди за цільовим призначенням визначеним п.2.1. даного Договору.

7.1.4. Забезпечити представникам Орендодавця доступ до Об'єкту оренди з метою огляду щодо цільового призначення.

7.1.5. На протязі дії Договору утримувати Об'єкт оренди у справному стані, дотримуватися правил протипожежної безпеки, та не допускати перевантаження електромереж.

7.1.6. Дотримуватись графіку роботи з 09:00 до 20:00 год. в робочі дні, а в святкові та вихідні з 09:00 до 19:00 год.

7.1.7. У разі необхідності (коли Орендар користується потужними електроприладами), Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю додатково спожиту електроенергію згідно показників лічильника.

7.1.8. Не проводити без письмової згоди Орендодавця перебудову, реконструкцію і перепланування Об'єкту оренди.

7.1.9. У разі завдання шкоди третім особам, у зв'язку із користуванням Об'єктом оренди, Орендар несе відповідальність самостійно та за власний рахунок.

**7.2. Орендар має право:**

7.2.1. Орендар має право користуватися Об'єктом оренди відповідно до мети, зазначеної у п. 2.1. цього Договору.

Орендодавець \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_

7.2.2. Орендар має право за власний рахунок здійснювати поточний ремонт Об'єкту оренди за попередньою письмовою згодою Орендодавця, в якій не може бути безпідставно відмовлено.

7.2.3. Встановлювати сигналізацію та інші системи охорони, погодивши це письмово з Орендодавцем.

## **8. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

8.1. Після закінчення строку Договору Орендар має першочергове право оренди на наступний строк.

8.2. Зміна умов, доповнення, або дострокове припинення Договору вирішуються Сторонами за взаємним погодженням, про що складаються відповідні двосторонні документи.

8.3. Всі питання по охороні праці згідно законодавства України Орендар вирішує самостійно.

8.4. Орендодавець має право ініціювати дострокове розірвання Договору оренди:

8.4.1. Якщо Орендар умисно погіршує стан Об'єкту оренди .

8.4.2. Якщо Орендар допустив невнесення орендної плати протягом терміну, що перевищує 15 календарних днів.

8.4.3. Даний Договір може бути розірваний за вимогою Орендаря, якщо Об'єкт оренди в силу обставин, які не залежать від волі Орендаря, опиниться у стані, непридатному для подальшого цільового використання.

8.4.4. Даний Договір може бути розірваний за вимогою однієї зі Сторін в силу настання дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), що виникли після укладання цього Договору, які Сторони не могли ні передбачити, ні запобігти їм розумними заходами.

До обставин непереборної сили Сторони будуть відносити:

— масові заворушення, страйки, бойові дії;

— стихійні лиха (пожежа, повінь, землетрус та інші, в т.ч. природні та кліматичні явища).

8.4.5. Орендареві ЗАБОРОНЕНО самовільне розміщення рекламних носіїв та інформаційних вивісок, без письмового узгодження із Орендодавцем.

## **9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

9.1. За невиконання своїх зобов'язань Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України.

9.2. Сторона у випадку заподіяння збитків з її вини повністю відшкодовує іншій Стороні їх вартість.

9.3. Усі відшкодування Сторони проводять в строк 7 діб з дня завдання збитків.

9.4. У випадку несвоєчасної передачі Об'єкту оренди, Орендар сплачує Орендодавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми орендної плати за кожний день прострочення.

9.5. У випадку прострочення по сплаті орендних платежів, нараховується штраф у розмірі подвійної облікової ставки НБУ.

9.6. Спори, що виникають між Сторонами під час виконання цього Договору, вирішуються в установленому законом порядку.

## **10. ІНШІ УМОВИ**

10.1. Даний Договір складений в 2 (двох) оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для Сторін.

10.2. У випадках непередбачених даним Договором, Сторони керуються чинним цивільним та господарським законодавством України.

Орендодавець \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_

10.3. Договір діє з моменту підписання до моменту закінчення терміну оренди. Після підписання даного Договору, усі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про намір з питання, що так чи інакше стосується даного Договору, втрачають юридичну силу.

10.4. Сторони несуть відповідальність за передачу інформації, пов'язаної із виконанням цього Договору, третім особам без наданої на це згоди іншої Сторони даного Договору.

10.5. Усі зміни і доповнення до даного Договору узгоджуються Сторонами у вигляді додаткових угод. Додаткові угоди до даного Договору складають його невід'ємну частину.

10.6. Орендар підписуючи цей Договір цим підтверджує, що ознайомлений з правилами, які існують на території, не заперечує проти них та зобов'язується забезпечити дотримання цих правил всіма працівниками Орендаря.

### 11. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

| Орендодавець                                                                                         | Орендар                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ<br>ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗОРЯ"<br>код ЄДРПОУ: _____<br>Адреса:<br>Засоби зв'язку: | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ<br>ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЯБЛУКО-1"<br>код ЄДРПОУ: _____<br>Адреса:<br>Засоби зв'язку: |
| _____/ПІБ/                                                                                           | _____/ПІБ/                                                                                               |

Орендодавець \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_