



ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (комерційної нерухомості)

м. Київ

«___» _____ 200__ р.

_____, надалі – «Орендодавець»,
в особі _____, який діє на
підставі _____, з однієї сторони, та
_____, надалі – «Орендар»,
з іншої сторони,
які в подальшому разом називаються «Сторони», а кожен окремо – «Сторона»,
уклали цей договір про нижчевикладене.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. Орендодавець передає Орендарю нерухоме майно у користування за плату, на строк та на умовах, передбачених цим договором.
- 1.2. В користування передається наступне нерухоме майно:
тип об'єкта: _____ (будівля, споруда, приміщення);
адреса: _____;
площа: _____ (_____) кв.м., що складається з наступних приміщень:

;
вартість (з урахуванням індексації): _____ (_____) грн.
- 1.3. Нерухоме майно належить Орендодавцю на праві власності на підставі _____, виданого _____
«___» _____ р., та зареєстроване в _____
(бюро технічної інвентаризації) «___» _____ р. в книзі _____ під номером _____.
- 1.4. Нерухоме майно передається Орендарю строком на _____ (_____) місяців з «___» _____ 200__ р. по «___» _____ 200__ р. Передання нерухомого майна оформляється актом прийому-передачі, який підписується Сторонами. Перший місяць оренди починається з дати підписання акту прийому-передачі і триває до відповідної дати наступного календарного місяця. Наступні місяці оренди починаються після закінчення попереднього місяця оренди.
- 1.5. Нерухоме майно передається Орендарю для використання за наступним призначенням: _____.
- 1.6. Орендар несе відповідальність перед Орендодавцем за порушення умов цього договору особами, які перебувають в нерухомому майні.
- 1.7. Орендодавець цим підтверджує і гарантує, що:
 - він є власником нерухомого майна і має всі необхідні права і повноваження для укладення цього договору,
 - на момент підписання цього договору нерухоме майно нікому не продане, не відчужене іншим способом, не передане в оренду (найм) іншим особам; під заборону, арештом, в заставі (іпотеці), податковій заставі не перебуває; щодо нерухомого майна відсутні судові спори, будь-які права, обтяження чи обмеження з боку третіх осіб;
 - Орендодавцю не відомі властивості або недоліки нерухомого майна, які роблять його непридатним для використання за призначенням або можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна Орендаря або інших осіб або призвести до пошкодження нерухомого майна під час користування ним.
- 1.8. Передача нерухомого майна в суборенду допускається лише за письмовим дозволом Орендодавця.
- 1.9. Орендар не має права на викуп нерухомого майна.
- 1.10. Нерухоме майно може бути застраховане за домовленістю Сторін.

2. ОРЕНДНА ПЛАТА

- 2.1. Розмір орендної плати за користування нерухомим майном складає _____ (_____) гривень, крім того ПДВ _____ (_____) гривень, всього з ПДВ _____ (_____) гривень за кожен місяць оренди.
- 2.2. Орендар зобов'язується сплачувати Орендодавцю орендну плату щомісячно до початку місяця оренди, за який вноситься орендна плата.
- 2.3. Орендна плата за кожен місяць оренди підлягає індексації на індекс інфляції за останній календарний місяць, який передував початку відповідного місяця оренди, за умови, що такий індекс інфляції перевищував ____%.
- 2.4. Крім сплати орендної плати, Орендар зобов'язується відшкодовувати Орендодавцю його витрати за фактично спожиті Орендарем комунальні і телекомунікаційні послуги не пізніше десятого числа кожного календарного місяця на підставі виставлених Орендодавцем рахунків згідно з діючими тарифами.

3. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Орендодавець має право:

- 3.1.1. вимагати від Орендаря своєчасної сплати орендної плати та витрат на комунальні і телекомунікаційні послуги;
- 3.1.2. направляти своїх представників для здійснення у присутності представників Орендаря необхідного обслуговування обладнання, інженерних мереж і комунікацій нерухомого майна, усунення загрози або наслідків аварійних ситуацій, а також для перевірки не частіше двох разів на місяць дотримання Орендарем умов цього договору;
- 3.1.3. інші права, передбачені законодавством та цим договором.

3.2. Орендодавець зобов'язаний:

- 3.2.1. не чинити Орендарю перешкод у користуванні нерухомим майном відповідно до умов цього договору.

3.3. Орендар має право:

- 3.3.1. користуватися нерухомим майном відповідно до умов цього договору;
- 3.3.2. за письмовою згодою Орендодавця проводити ремонт нерухомого майна;
- 3.3.3. на продовження строку дії цього договору переважно перед іншими особами;
- 3.3.4. інші права, передбачені законодавством та цим договором.

3.4. Орендар зобов'язаний:

- 3.4.1. своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та відшкодовувати Орендодавцю витрати на комунальні і телекомунікаційні послуги;
- 3.4.2. використовувати нерухоме майно за призначенням;
- 3.4.3. забезпечувати збереження нерухомого майна, обладнання, інженерних мереж і комунікацій нерухомого майна, та підтримувати їх в належному стані;
- 3.4.4. не провадити перевлаштування, реконструкцію, інші зміни і поліпшення нерухомого майна без письмової згоди Орендодавця;
- 3.4.5. дотримуватись вимог законодавства у сфері комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, охорони праці, реклами, санітарних норм і правил та ін.;
- 3.4.6. не допускати дій, що викликають псування або пошкодження приміщень, приладів та обладнання нерухомого майна;
- 3.4.7. підтримувати чистоту і порядок в нерухомому майні;
- 3.4.8. усувати погіршення нерухомого майна, які сталися з його вини;
- 3.4.9. негайно повідомляти Орендодавця про всі факти псування або пошкодження нерухомого майна або загрозу їх виникнення;
- 3.4.10. відшкодовувати збитки, завдані третім особам у зв'язку з користуванням нерухомим майном;
- 3.4.11. безперешкодно допускати представників Орендодавця в нерухоме майно для здійснення необхідного обслуговування обладнання, інженерних мереж і комунікацій нерухомого майна, усунення загрози або наслідків аварійних ситуацій, а також для перевірки дотримання Орендарем умов цього договору;
- 3.4.12. у разі припинення цього договору негайно звільнити і повернути Орендодавцю нерухоме майно у стані, в якому воно було одержано, з урахуванням нормального зносу.

4. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 4.1. Цей договір набирає чинності з дня його підписання Сторонами та діє протягом строку оренди, зазначеного в пункті 1.4. цього договору. Якщо у відповідну дату зобов'язання будь-якої з Сторін залишаються невиконаними, відповідні положення цього договору продовжують діяти до моменту повного виконання Сторонами їх зобов'язань.

5. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

- 5.1. Цей договір припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, та в інших випадках, передбачених цим договором та законодавством.
- 5.2. Одностороння відмова від цього договору не допускається.
- 5.3. Цей договір може бути розірваний за згодою Сторін.
- 5.4. Цей договір може бути розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар використовує нерухоме майно з порушенням умов цього договору, зокрема, якщо:
 - Орендар не сплачує орендну плату або плату за комунальні і телекомунікаційні послуги;
 - Орендар використовує нерухоме майно не за призначенням;
 - Орендар без дозволу Орендодавця передав нерухоме майно у користування іншій особі;
 - Орендар своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження нерухомого майна.
- 5.5. Цей договір може бути розірваний на вимогу Орендаря з наступних підстав:
 - Орендодавець передав у користування нерухоме майно, якість якого не відповідає умовам цього договору та призначенню нерухомого майна;
 - інших підстав, передбачених законодавством.
- 5.6. У разі припинення цього договору Орендар зобов'язаний негайно звільнити і повернути Орендодавцю нерухоме майно у стані, в якому воно було одержано, з урахуванням нормального зносу. В разі погіршення нерухомого майна, що сталися з вини Орендаря, він зобов'язаний відновити нерухоме майно до зазначеного стану. Повернення нерухомого майна оформляється актом прийому-передачі, який підписується Сторонами.

- 5.7. Орендар має право вилучити здійснені ним поліпшення, якщо вони можуть бути відокремлені від нерухомого майна без його пошкодження. Якщо поліпшення зроблено за згодою Орендодавця, Орендар має право на відшкодування вартості необхідних витрат. Якщо Орендар без згоди Орендодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для нерухомого майна, він не має права на відшкодування їх вартості.
- 5.8. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну умов цього договору протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які передбачені цим договором.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 6.1. У разі порушення строків сплати орендної плати або витрат на комунальні і телекомунікаційні послуги Орендар зобов'язується сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення.
- 6.2. У разі псування або пошкодження нерухомого майна, Орендар зобов'язується негайно відшкодувати Орендодавцю всі понесені ним збитки.
- 6.3. У разі недотримання Орендодавцем гарантій, зазначених в пункті 1.7. цього договору, Орендодавець зобов'язується негайно відшкодувати Орендарю всі понесені ним в зв'язку з цим збитки.
- 6.4. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором, якщо таке невиконання або неналежне виконання сталося внаслідок дії обставин непереборної сили (форс-мажору), на час дії таких обставин. Обставинами непереборної сили є надзвичайні і невідворотні за даних умов обставини, які унеможливають виконання Стороною її зобов'язань, не залежать від волі Сторони, виникли після підписання цього договору, і які Сторона не могла передбачити або запобігти їм розумними засобами.

7. ІНШІ УМОВИ

- 7.1. Положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до відносин Сторін не застосовуються.
- 7.2. Амортизаційні відрахування на нерухоме майно нараховуються та використовуються Орендодавцем відповідно до законодавства.
- 7.3. В разі зміни статусу Сторони як платника податків або реквізитів Сторони, зазначених в цьому договорі, вона зобов'язується повідомити про це іншу Сторону письмово у строк не пізніше 5 (п'яти) робочих днів з дня настання таких змін. В протилежному випадку, дії здійснені іншою Стороною за попередніми реквізитами, вважаються здійсненими належним чином.
- 7.4. Сторона, яка одержала від іншої Сторони інформацію або відомості, які можуть розглядатися як комерційна таємниця, не має права розголошувати їх третім особам без попередньої письмової згоди іншої Сторони, крім випадків, передбачених законодавством. Сторона, винна в розголошенні такої інформації або відомостей, зобов'язана відшкодувати іншій Стороні завдані цим збитки.
- 7.5. У разі виникнення спорів або суперечок за цим договором або у зв'язку з ним, Сторони будуть намагатись вирішити їх шляхом переговорів. В разі недосягнення згоди спори між Сторонами підлягають передачі на вирішення до суду відповідно до законодавства України.
- 7.6. Визнання частини цього договору недійсною не тягне за собою недійсності всього договору. В цьому разі договір зберігає чинність та продовжує діяти за винятком визнаної недійсною частини.
- 7.7. Цей договір складено українською мовою у двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної з Сторін.

8. РЕКІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець

Орендар

Місцезнаходження: _____
 Телефон: _____ Факс: _____
 Ідентифікаційний код юридичної особи: _____
 Індивідуальний податковий номер: _____
 Свідоцтво про реєстр. пл. ПДВ: _____
 Банківські реквізити: _____
 Статус платника податку на прибуток підприємств
 (на загальних умовах, передбачених Законом України
 «Про оподаткування прибутку підприємств» або ін.): _____

Місце проживання: _____
 Місце реєстрації: _____
 Телефон: _____ Факс: _____
 Ідентифікаційний номер: _____
 Паспорт № _____, виданий _____
 «__» _____ р.
 Банківські реквізити: _____

_____/_____/_____

_____/_____/_____

АКТ
прийому-передачі нерухомого майна

м. Київ

«___» _____ 200__ р.

_____, надалі – «Орендодавець»,
в особі _____, який діє на
підставі _____, з однієї сторони, та

_____, надалі – «Орендар»,
з іншої сторони,
які в подальшому разом називаються «Сторони»,
склали цей Акт про нижчевикладене.

Відповідно до умов Договору оренди нерухомого майна від «___» _____ 200__ р. Орендодавець передав, а Орендар прийняв нерухоме майно.

Нерухоме майно Сторонами оглянуто і перевірено. Нерухоме майно є придатним для його використання за призначенням. Обладнання, інженерні мережі і комунікації нерухомого майна знаходяться у справному стані.

Інші зауваження Сторін:

_____.

Передав:
Орендодавець

Прийняв:
Орендар

_____/_____

_____/_____