ТИПОВА (РЕКОМЕНДОВАНА) ФОРМА

**Договір оренди нерухомого майна № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

м. Київ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_р.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, код за ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі Уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на тимчасову адміністрацію/ ліквідацію ПАТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який (а) діє на підставі рішення виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_\_\_\_ та наказу № \_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, надалі - «Орендодавець», з однієї сторони, та |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, код за ЄДРПОУ/ІПН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місце знаходження: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі Статуту (для юридичної особи), надалі - «Орендар», з іншої сторони, |
|  | терміни Орендодавець і Орендар включають в себе також їх відповідних уповноважених представників та правонаступників, в подальшому разом іменовані «Сторони», а кожна окремо – «Сторона», уклали цей Договір оренди (далі – «Договір») про наступне.  |
| 1. | ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ |
| 1.1. | За цим Договором Орендодавець передає Орендарю у строкове платне користування \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ приміщення загальною площею \_\_\_\_\_ кв. м. (далі іменується «Приміщення») в будинку, що розташований за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далі іменується «Будинок»). Приміщення включає в себе всі стелі, підлоги, двері, дверні рами, вікна з рамами та склом, внутрішню та зовнішню поверхню всіх стін, труби, сантехніку, інженерні та комунікаційні мережі тощо.План Приміщення є Додатком №1 до цього Договору.Разом із Приміщенням Орендарю передається майно, зазначене в Додатку №2 до цього Договору та що знаходиться в Приміщенні (далі – «Майно»). |
| 1.2. | Приміщення та Майно передаються в оренду з метою \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| 1.3. | Приміщення та Майно належать Орендодавцю на праві власності. |
| 1.4. | Орендар повідомлений про те, що Приміщення передано в іпотеку Національному банку України (далі по тексту – НБУ/Іпотекодержатель) в рахунок виконання зобов’язань ПАТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» перед НБУ.(***У випадку, коли Приміщення перебуває в іпотеці Національного банку України)*** |
| 1.5. | Відновна вартість Приміщення з врахуванням індексації, що визначається відповідно до законодавства України складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) гривень \_\_\_ копійок. |
| 1.6. | Орендар користується Приміщенням та Майном протягом строку Договору та сплачує Орендодавцю орендну плату та інші платежі, передбачені цим Договором. |
| 1.7. | Приміщення та Майно передаються Орендодавцем та приймаються Орендарем за Актом приймання-передачі, який оформляється у двох примірниках, який підписується уповноваженими представниками Сторін, і з дати його підписання вважається Додатком до цього Договору та є його невід’ємною частиною. |
| 1.8. | Повернення Орендарем Приміщення та Майна відповідно також оформляється двостороннім Актом приймання-передачі, який підписується уповноваженими представниками Сторін. |
| 1.9. | Сторони підтверджують, що Приміщення та Майно на дату укладення цього Договору та передачі знаходяться у задовільному технічному і санітарному стані, про що Орендар погоджується, підписуючи Акт приймання-передачі Приміщення та Майна (усі зауваження стосовно стану Приміщення та/або Майна повинні бути вказані Орендарем у письмовому вигляді та занесені в обидва примірники Акту приймання-передачі на дату їх підписання, в іншому разі, Орендар не має права посилатися на ці зауваження як на підставу своїх вимог та заперечень), та мають бути повернені Орендарем у стані не гіршому, ніж на дату отримання в користування, з врахуванням нормального зносу на дату припинення цього Договору.  |
| 1.10. | Будь-які зміни, які проводяться щодо стану Приміщення та/або Майна, повинні бути здійснені тільки за письмовим погодженням Орендодавця. У разі внесення Орендарем будь-яких змін до стану Приміщення та/або Майна, Орендар, на дату припинення Договору, повинен за свій рахунок та своїми силами усунути всі ці зміни та повернути Приміщення та Майно в обумовленому цим Договором стані, якщо Сторони не домовляться про інше. |
| 1.11. | Передача Приміщення та Майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це Приміщення та Майно. Власником Приміщення та Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ними протягом строку Договору. |
| **2.** | **СТРОК ДОГОВОРУ ТА ОРЕНДНА ПЛАТА**  |
| **2.1.** | **Строк Договору** |
| 2.1.1. | Строк цього Договору становить 1 (один) рік, але в будь-якому разі не може перевищувати граничного строку ліквідації Орендодавця Фондом гарантування вкладів фізичних осіб. |
| 2.1.2. | Обчислення строку цього Договору починається з дня передачі Приміщення та Майна за Актом приймання-передачі. Орендодавець зобов’язаний передати, а Орендар зобов’язаний прийняти Приміщення та Майно не пізніше «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_р.  |
| 2.1.3. | Шляхом підписання цього Договору Орендар відмовляється від переважного права придбання Приміщення у разі відчуження Орендодавцем Приміщення. |
| 2.1.4. | Строк цього Договору може бути скорочений у випадках, передбачених цим Договором. |
| **2.2.** | **Орендна плата** |
| 2.2.1. | Розмір орендної плати за один повний календарний місяць користування Приміщенням та Майном складає 0,00  (\_\_\_\_\_\_\_\_грн.     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_коп.) гривень в т. ч. ПДВ\_\_\_\_\_\_ грн.Орендна плата за користування Приміщенням щомісячно індексується на розмір індексу споживчих цін на товари та послуги (індексу інфляції) (до попереднього місяця) наростаючим підсумком в такому порядку: розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом індексації орендної плати за попередній місяць на розмір індексу інфляції за попередній місяць (якщо значення індексу інфляції менше 100 %, орендна плата за відповідний місяць не індексується). |
| 2.2.2. | Орендна плата нараховується з дати передачі Приміщення Орендарю за Актом приймання-передачі та сплачується Орендарем не пізніше 15 (п`ятнадцятого) числа поточного місяця на підставі оригіналів або скан-копій рахунків Орендодавця, направлених на електронну адресу Орендаря до 10 (десятого) числа поточного місяця. Неотримання Орендарем рахунку від Орендодавця не звільняє його від сплати орендної плати.Орендар зобов’язується своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату до дати фактичного повернення Приміщення та Майна Орендодавцю за актом приймання-передачі та/або до повного виконання Орендарем всіх зобов`язань за цим Договором.Оригінали рахунків щомісячно направляються Орендодавцем на адресу Орендаря зазначену в цьому Договорі разом з актами наданих послуг. Орендна плата за перші тридцять днів та останні тридцять днів оренди сплачується протягом 5 (п`яти) банківських днів з дати передачі Приміщення Орендарю за Актом приймання-передачі на підставі цього Договору. Орендна плата за останній місяць оренди може бути зарахована Орендодавцем в погашення прострочених зобов`язань Орендаря за Договором, а також в рахунок погашення невиконаних Орендарем зобов`язань щодо відшкодування вартості комунальних та експлуатаційних послуг, пов`язаних з утриманням Приміщення. |
| 2.2.3. | Крім орендної плати, Орендар щомісячно відшкодовує (окрім випадку самостійної оплати орендарем комунальних платежів) Орендодавцю вартість спожитої електроенергії, послуг водопостачання, водовідведення, підігріву води і централізованого опалення, утримання будинку і прибудинкової території, плату за землю, податок на нерухомість, інші комунальні та експлуатаційні послуги протягом 5 (п’яти) банківських днів з дати отримання від Орендодавця відповідних оригіналів або скан-копій рахунків, направлених на електронну адресу Орендаря, пропорційно до орендованої площі або показників лічильників. Орендар має право вимагати від Орендодавця надати підтверджуючі документи щодо оплати зазначених послуг до відповідних організацій.Оригінали рахунків на оплату відшкодування комунальних та експлуатаційних послуг щомісячно направляються Орендодавцем на адресу Орендаря зазначену в цьому Договорі разом з актами наданих послуг. |
|  |  |
| **2.4.** | **Амортизація** |
| 2.4.1. | Амортизаційні відрахування на Приміщення нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець відповідно до законодавства України. |
| **3.** | **ОБОВ’ЯЗКИ ТА ПРАВА ОРЕНДАРЯ** |
|  | Орендар приймає на себе такі зобов’язання та набуває таких прав: |
| **3.1.** | **Платежі** |
| 3.1.1. | Орендар з дня передачі Приміщення та Майна до дня повернення Приміщення та Майна сплачує Орендодавцю: |
| (а) | орендну плату; |
| (б) | відшкодовує вартість спожитих електроенергії, теплової енергії, водопостачання та водовідведення (каналізації), підігріву води і централізованого опалення, послуг з утримання будинку і прибудинкової території, плати за землю, податок на нерухомість, інших комунальних та експлуатаційних послуг; |
| (в) | витрати з ліквідації заподіяних Приміщенню збитків з вини Орендаря, за умови відсутності відшкодування таких збитків на користь Орендодавця страховою компанією, або витрати, пов'язані з приведенням Приміщення до попереднього стану після закінчення оренди; |
| (г) | пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, яка діяла в період невиконання грошових зобов’язань, за кожний день прострочення від суми порушеного зобов’язання по будь-якому з вищезазначених платежів.  |
| **3.2.** | **Використання** |
| 3.2.1. | Орендар має право використовувати Приміщення та Майно відповідно до умов цього Договору, з передбаченою п. 1.2. цього Договору метою, 24 години на добу. |
| 3.2.2. | Орендар зобов’язаний виконувати наступні вимоги щодо використання Приміщення та/або Майна та будь-якої його частини, а також не має права уповноважувати та дозволяти будь-кому іншому їх порушувати: |
| (а) | використовувати Приміщення та/або Майно за його призначенням згідно з цим Договором; |
| (б) | не розміщувати будь-яку рекламу на фасаді Приміщення без попереднього письмового погодження із Орендодавцем та відповідними установами та організаціями відповідно до норм законодавства України; |
| (в) | не використовувати Приміщення та/або Майно для діяльності, яка є небезпечною, образливою, шкідливою, незаконною або аморальною чи такою, що може бути шкідливою для Приміщення та/або Майна чи створює або може створити перешкоди або незручності для Орендодавця або третіх осіб; |
| (г) | не перевантажувати підлогу та стіни Приміщення; |
|  | [ В період дії воєнного стану в Україні наступний пункт до договору оренди не включається з відповідною зміною нумерації наступних підпунктів] |
| 3.2.3 | Орендар зобов`язаний протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати Приміщення та Майно на користь Орендодавця, на суму не меншу за визначену в п. 1.5. цього Договору, від ризиків загибелі, пошкодження та протиправних дій третіх осіб, і надати Орендодавцю завірену належним чином копію договору страхування, (страхового полісу) та платіжного доручення, що підтверджує перерахування страхового платежу. Орендар повинен постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб Приміщення та Майно були застраховані протягом усього строку дії Договору. |
| 3.2.4. | Орендар забезпечує повне дотримання "Правил пожежної безпеки в Україні" в Приміщенні, несе повну матеріальну відповідальність перед Орендодавцем за збиток, заподіяний пожежею Приміщенню та/або Майну, яка виникла з вини Орендаря, його працівників. Орендар не має права розміщувати в Приміщенні вибухонебезпечні, токсичні, легкозаймисті та інші речовини, прилади та обладнання, які можуть викликати пожежу або зруйнувати Приміщення та/або Майно, а також виконує інші обов’язки, визначені Кодексом цивільного захисту України та приймає необхідні заходи щодо забезпечення безпеки Приміщення та/або Майна. |
| 3.2.5.  | Орендар за свій рахунок відшкодовує Орендодавцю збитки, заподіяні Приміщенню та/або Майну у випадках порушень правил пожежної безпеки, охорони праці, екологічних та санітарних норм або допущеної недбалості з вини Орендаря, за умови відсутності відшкодування таких збитків на користь Орендодавця страховою компанією . |
| 3.2.6. | Орендар забезпечує повне дотримання техніки безпеки при користуванні Приміщенням та Майном (обладнанням, приміщенням та прилеглою територією). |
| 3.2.7. | [У разі якщо Приміщення (об’єкт оренди) є нежитловим п 3.2.7. викладається в такій редакції:]Передача Приміщення та/або Майна чи його частини в суборенду допускається лише за письмової згоди Орендодавця. |
| 3.2.7. | [У разі, якщо Приміщення (об’єкт оренди) є житловим (квартирою) п 3.2.7. викладається в такій редакції:]Передача Приміщення та/або Майна чи його частини в суборенду не допускається. |
| **3.3.** | **Доступ** |
| 3.3.1. | Орендар забезпечує можливість відвідувати Приміщення Орендодавцю та його уповноваженим особам, в присутності уповноважених представників Орендаря в будь-який час: |
| (а) | для перевірки стану Приміщення та/або Майна та умов його використання; |
| (б) | для робіт, які Орендодавець може виконувати згідно з умовами цього Договору; |
| (в) | для огляду Приміщення та/або Майна потенційним покупцям чи заставодержателем; |
| (г) | для огляду Приміщення та/або Майна потенційним орендарям в останні 2 (два) місяці строку цього Договору;  |
| (д) | для оцінки Приміщення та/або Майна; для перевірки та ремонту приміщень, що розташовані поруч, а також каналізації, дренажних труб, водопроводу, проводів, кабелю, що обслуговують Будинок або будь-яку сусідню нерухомість. |
| 3.3.2. | Зазначена вище можливість доступу до приміщення надається Орендарем Орендодавцеві протягом годин звичайного робочого дня (з 9.00 до 18.00 (включно)) з дотриманням режиму безпеки та охорони Орендаря, та за умови попередження за 1 (один) робочий день з погодженням часу доступу (за винятком випадків надзвичайної ситуації). |
| 3.3.3. | ***У випадку, коли Приміщення перебуває в іпотеці Національного банку України***(Орендар надає можливість Іпотекодержателю (його уповноваженим представникам) в будь-який час перевіряти фактичну наявність, стан і умови збереження та цільового використання Приміщення з дотриманням умов п.3.3.2. цього Договору). |
| 3.3.4. | Орендар повинен без затримки усунути всі пошкодження Приміщення та будь-якого майна Орендодавця, що там знаходиться, якщо такі пошкодження відбулись з вини або недбалості Орендаря (крім випадків нормального зносу). |
| **3.4.** | **Стан Приміщення, роботи та зміни** |
|  | Орендар виконує наступні вимоги щодо використання Приміщення та/або Майна: |
| 3.4.1. | Підтримує належний стан Приміщення та/або Майна, при цьому вносить зміни або поліпшення лише за попередньої письмової згоди Орендодавця.***У випадку, коли Приміщення перебуває в іпотеці Національного банку України****(Заборонено здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, зведення, перебудову або проведення капітального ремонту, без письмової згоди Іпотекодержателя.)* |
| 3.4.2. | Здійснює поточний ремонт Приміщення та/або Майна з метою підтримання його в стані не гіршому, ніж на дату передачі в оренду, відповідно до умов цього Договору.  |
| 3.4.3. | Не вносить жодних структурних чи зовнішніх змін до Приміщення та/або Майна, крім випадків, передбачених цим Договором. |
| 3.4.4. | У випадку, якщо Орендар за письмовим погодженням Орендодавця вносить конструктивні зміни у Приміщення, Орендар зобов`язаний вносити такі зміни за власний рахунок на підставі затвердженої відповідними органами проектно-кошторисної документації, декларації про початок будівельних робіт (дозволу на виконання будівельних робіт) та в місячний строк після внесення змін сплатити (у випадку необхідності) пайовий внесок на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста, виготовити технічний паспорт БТІ, оформити та затвердити у встановленому законодавством України порядку декларацію про готовність об`єкта до експлуатації (акт готовності об`єкта до експлуатації) та передати оригінальні примірники згаданої в цьому пункті документації Орендодавцю без відшкодування її вартості.  |
| 3.4.5. | У разі, якщо Орендар вносить конструктивні зміни у Приміщення без згоди Орендодавця, крім випадків, передбачених цим Договором, та/або не отримавши належних будівельних документів, дозволів, висновків експертів тощо, які є необхідними для внесення змін до Приміщення згідно з чинним законодавством України, Орендар повинен відновити стан Приміщення з врахуванням нормального зносу. Термін «нормальний знос» Сторони домовилися визначати як втрату Приміщенням його початкового стану внаслідок впливу на нього різноманітних зовнішніх чинників (в тому числі світло, випромінювання, вологість повітря, температурні коливання), що не є продуктами або наслідками діяльності Орендаря, а також звичайного використання Приміщення Орендарем протягом строку цього Договору. |
| 3.4.6. | Після закінчення строку цього Договору чи у випадку його дострокового припинення всі поліпшення, деталі дизайну, які виконані чи встановлені Орендарем, підлягають демонтажу за рахунок Орендаря. Невід`ємні поліпшення демонтажу не підлягають. |
| 3.4.7. | Після закінчення строку цього Договору здійснені Орендарем невід’ємні поліпшення Приміщення залишаються у власності Орендодавця без відшкодування Орендарю їх вартості, якщо інше письмово не погоджено Сторонами. |
| 3.4.8. | Сторони Договору визнають, що виконані Орендарем чи за його рахунок додаткові поліпшення (від’ємні/невід’ємні) Приміщення та/або Майна не є створенням нової речі. В будь-якому випадку Орендар не має права і не може претендувати на частку в праві власності на Приміщення та/або Майно. |
| **3.5.** | **Повернення Приміщення після закінчення строку Договору** |
| 3.5.1. | Орендар зобов’язаний повернути Орендодавцеві Приміщення та/або Майна після отримання письмового повідомлення Орендодавця про закінчення строку Договору в день закінчення строку Договору. Повернення Орендарем Приміщення та Майна відповідно оформлюється двостороннім Актом приймання-передачі, який підписується уповноваженими представниками Сторін.  |
| 3.5.2. | На дату закінчення строку Договору Орендар зобов’язаний відновити стан Приміщення та Майна відповідно до вимог цього Договору і повернути Орендодавцю Приміщення в стані не гіршому, ніж на дату прийняття в користування, з врахуванням нормального зносу.  |
| 3.5.3. | У випадку неповернення або несвоєчасного повернення Приміщення та/або Майна після отримання письмового повідомлення Орендодавця, Орендар несе відповідальність за всі збитки, заподіяні в результаті цього Орендодавцю, окрім випадків безпідставної відмови Орендодавця прийняти Приміщення та Майно.  |
| 3.5.4. | У випадку ухилення Орендаря від повернення Приміщення та Майна та/або підписання Акта приймання передачі, Орендодавець має право звільнити Приміщення від майна Орендаря та відповідальності за подальшу долю такого майна не несе. |
| **3.6.** | **Продовження строку Договору**  |
| 3.6.1. | Якщо Орендар продовжує користуватися Приміщенням та Майном після закінчення визначеного пунктом 2.1.1 цього Договору строку оренди, то, за відсутності письмових заперечень Орендодавця протягом одного місяця після настання цього строку, цей Договір вважається поновленим на новий строк, який вказаний в пункті 2.1.1. цього Договору. |
| **3.7.** | **Пошкодження** |
| 3.7.1. | Орендар зобов’язаний усунути пошкодження Приміщення та/або Майна, завдані з вини Орендаря, або сплатити Орендодавцю відповідну компенсацію завданих збитків (крім випадків, пов`язаних із нормальним зносом) за умови відсутності відшкодування таких збитків на користь Орендодавця страховою компанією .  |
| **4.** | **ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ** |
| **4.1.** | **Безперешкодне користування:** |
| 4.1.1. | Не перешкоджати Орендарю користуватись Приміщенням протягом строку оренди за умови дотримання Орендарем положень цього Договору. |
| 4.1.2. | Здійснювати капітальний ремонт Приміщення, крім випадків, коли необхідність капітального ремонту викликана діями Орендаря або його працівників. |
| 4.1.3. | ***У випадку, коли Приміщення перебуває в іпотеці Національного банку України****(Орендодавець зобов`язаний протягом п`яти календарних днів з дати укладення цього Договору та/або договору про внесення змін до цього Договору надіслати до Національного банку України його завірену належним чином копію).* |
| **4.2.** | **Комунальні послуги і їх постачальники** |
| 4.2.1. | Сторони визнають, що електрика, вода, опалення і інші комунальні послуги поставляються відповідними комунальними службами міста. Орендодавець укладає договори з відповідними постачальниками таких послуг, а вартість спожитих послуг відшкодовується Орендарем відповідно до цього Договору. Оскільки Орендодавець не може контролювати дії таких постачальників, Орендар визнає, що Орендодавець не може гарантувати безперебійну подачу таких послуг і що Орендодавець не несе відповідальності перед Орендарем у разі відсутності таких послуг від постачальника з причин, які не є провиною Орендодавця. |
| 4.2.2. | Орендодавець повинен докласти відповідні та негайні зусилля для забезпечення швидкого відновлення подачі електроенергії та комунальних послуг. Орендодавець не несе відповідальності за будь-який збиток, який з'явився прямим або непрямим результатом такого відключення або перерви в подачі послуг, як результат причини, що не підлягає контролю з боку Орендодавця. |
| **4.3.** | **Дострокове припинення Договору** |
| 4.3.1. | Орендодавець має право в односторонньому порядку достроково припинити чинність цього Договору, письмово попередивши про це Орендаря за 10 (десять) календарних днів до дати припинення. Орендар має право вимагати розірвання цього Договору у випадках, передбачених законодавством України. |
| 4.3.2. | Орендодавець має право в односторонньому порядку достроково припинити чинність цього Договору, письмово попередивши про це Орендаря за 10 (десять) календарних днів до дати припинення у наступних випадках: |
| (а) | Порушення Орендарем умов щодо цільового використання Приміщення (п.1.2 цього Договору). |
| (б) | Порушення Орендарем строків перерахування орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором, на 30 (тридцять) та більше календарних днів. |
| (в) | Дій Орендаря, що можуть спричинити істотне пошкодження або руйнування Приміщення та/або Майна, створюють загрозу здоров`ю або життю третіх осіб.  |
| (г) | Передачі Орендарем Приміщення та/або Майна чи його частини у суборенду без письмової згоди Орендодавця. |
| (д) | [ В період дії воєнного стану в Україні наступний пункт до договору оренди не включається з відповідною зміною нумерації наступних підпунктів]Порушення Орендарем умов, визначених п. 3.2.3. цього Договору |
| (е) | ***У випадку, коли Приміщення перебуває в іпотеці Національного банку України****(Дія Договору може бути достроково припинена у випадку звернення Національним банком стягнення на Приміщення відповідно до умов Закону України «Про іпотеку»).* |
| 4.3.3. | [У разі якщо Приміщення (об’єкт оренди) є нежитловим п 4.3.3. викладається в такій редакції:]Цей Договір припиняє свою чинність з дня продажу Приміщення Орендодавцем. В цьому випадку Орендодавець повинен повідомити Орендаря про вчинення таких дій, а Орендар зобов`язаний повернути Приміщення та Майно Орендодавцю в передбаченому цим Договором стані за Актом приймання-передачі протягом 10 (десяти ) робочих днів з дати продажу Приміщення Орендодавцем. |
| 4.3.3. | [У разі, якщо Приміщення (об’єкт оренди) є житловим (квартирою) п 4.3.3. викладається в такій редакції:]Цей Договір достроково припиняється у випадку продажу Приміщення Орендодавцем. У випадку продажу Приміщення Орендодавцем, Орендодавець повідомляє про це Орендаря, а Договір вважається припиненим через три місяці з дня укладення Орендодавцем відповідного договору купівлі-продажу Приміщення. В день припинення Договору Орендар зобов’язаний повернути Приміщення та майно Орендодавцю в передбаченому Договором стані за Актом приймання-передачі. У випадку дострокового припинення Договору за цим пунктом, Договір припиняється автоматично, без оформлення Сторонами додаткових угод/договорів до Договору. |
| 4.3.4. | В 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 по Договору. |
| **5.** | **ЗАГАЛЬНІ УМОВИ** |
| 5.1.1. | Цей Договір набирає чинності з дати його підписання уповноваженими представниками Сторін та діє до закінчення строку оренди, передбаченого п. 2.1.2. цього Договору, а в частині взаєморозрахунків - до повного їх виконання. |
| 5.1.2. | Сторони заявляють та підтверджують, що на дату підписання цього Договору ними досягнуті домовленості за всіма умовами, які можуть бути істотними для правовідносин за цим Договором. |
| 5.1.3. | Умови та положення цього Договору залишаються чинними до повного виконання Сторонами своїх зобов’язань. |
| **5.2.** | **Відповідальність Сторін** |
| 5.2.1. | В випадку невиконання чи неналежного виконання Сторонами прийнятих на себе зобов’язань згідно з умовами цього Договору винна Сторона відшкодовує іншій Стороні суму завданих збитків у повному обсязі. |
| 5.2.2. | У випадку прострочення сплати по будь-якому з платежів відповідно до умов Договору, Орендар сплачує Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла в період невиконання грошових зобов’язань, за кожний день прострочення, від суми невиконаного зобов’язання. |
| 5.2.3. | У випадку порушення умов щодо цільового використання Приміщення, передбачених цим Договором, Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 50% (п’ятдесяти відсотків) від розміру щомісячної орендної плати.  |
| 5.2.4. | За вчинення Орендарем безпідставних перешкод представникам Орендодавця у доступі до Приміщення для перевірки його технічного стану, правил пожежної безпеки та цільового використання, за умови, якщо Орендодавець попередив про таку перевірку у передбаченому цим Договором порядку, Орендар сплачує Орендодавцю штраф в розмірі 10% (десяти відсотків) від розміру щомісячної орендної плати. |
| 5.2.5. | Орендар несе ризики пошкодження або руйнування Приміщення та/або Майна до дати повернення Приміщення та Майна Орендодавцю за актом приймання-передачі. |
| 5.2.6. | У випадку неповернення або несвоєчасного повернення Приміщення та/або Майна, Орендар сплачує штраф у розмірі подвійної орендної плати, розрахованої за кожний день прострочення. |
| **5.3.** | **Виключення відповідальності** |
| 5.3.1. | Незалежно від будь-яких інших положень цього Договору, Орендодавець не несе відповідальності за будь-які збитки Орендаря у зв’язку з: |
| (а)  | будь-якими пошкодженнями чи крадіжкою майна Орендаря чи його працівників або відвідувачів, що знаходиться в Приміщенні або на прилеглій земельній ділянці; |
| (б) | наданими Орендарю послугами, які не залежать від Орендодавця; |
| (в) | будь-якою упущеною вигодою, не отриманими доходами чи іншими непрямими збитками Орендаря, крім випадків, коли це сталося з вини Орендодавця, підтвердженої рішенням суду, що набуло законної сили. |
| (г) | будь-якими діями третіх осіб, навіть якщо такі дії спричинили пошкодження або знищення майна Орендаря, окрім випадків, якщо пошкодження чи знищення майна відбулось з вини Орендодавця. |
| **5.4.** | **Вирішення спорів та застосовуване право** |
| 5.4.1. | Будь-які спори, які виникають з цього Договору або у зв’язку з ним, в першу чергу вирішуються Сторонами шляхом переговорів. |
| 5.4.2. | Якщо Сторонам не вдалося вирішити той чи інший спір чи незгоду, такі спори чи незгоди передаються на розгляд суду відповідно до встановлених законодавством України правил про підвідомчість та підсудність. |
| 5.4.3. | Якщо інше прямо не передбачено законодавством України, кожна із Сторін має право звернутися до суду з позовом, пов’язаним з цим Договором, без застосування процедури досудового врегулювання спору. |
| 5.4.4. | Дія положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не поширюється на відносини Сторін за цим Договором. |
| **6.** | **КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ** |
| 6.1. | Умови цього Договору, будь-яка інформація у відношенні фінансового стану Сторін і обставин, що відноситься до виконання Договору, є конфіденційною інформацією і не повинна розголошуватися Сторонами безпосередньо чи опосередковано іншим особам, враховуючи органи державної влади, для будь-якої мети, за виключенням випадків, передбачених законодавством України. |
|  | *Наступний розділ «ГАРАНТІЇ ЗАХИСТУ НАЦІОНАЛЬНИХ ІНТЕРЕСІВ» виключити, якщо орендарем є:**органи державної влади, державного управління та місцевого самоврядування України;**державні, комунальні підприємства, установи та організації, створені відповідно до законодавства України;**самозайняті особи громадяни України ;**органи військового управління, з’єднання, військові частини Збройних Сил України;**банки.* |
| **7.** | **ГАРАНТІЇ ЗАХИСТУ НАЦІОНАЛЬНИХ ІНТЕРЕСІВ** |
| 7.1.  |  Орендар підтверджує та запевняє, що Орендар станом на дату укладення Договору не є особою, пов'язаною з державою-агресором в розумінні Постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2022 №187 (зі змінами), зокрема, не є юридичною особою, створеною та зареєстрованою відповідно до законодавства Російської Федерації, або юридичною особою, створеною та зареєстрованою відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку в статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є Російська Федерація, громадянин Російської Федерації, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства Російської Федерації.  |
| 7.2. | Орендар зобов’язаний в термін не пізніше \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ року надати Орендодавцю підписану Орендарем структуру власності Орендаря за формою та змістом, встановленими наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 № 163. |
| 7.3. | Орендар зобов’язаний письмово повідомляти Орендодавця не пізніше п’яти робочих днів про зміни в структурі власності Орендаря. |
| 7.4. | Орендар зобов’язаний на вимогу Орендодавця у строк, вказаний у вимозі Орендодавця, надавати Орендодавцю підтверджуючі документи, необхідні Орендодавцю для перевірки дотримання мораторію (заборони), встановленого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2022 №187 (зі змінами).  |
| 7.5. | Сторони домовились, що у випадку виявлення Орендодавцем факту порушення Орендарем запевнень, вказаних у п. 7.1 цього розділу Договору, незважаючи на інші положення Договору, Орендар зобов’язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі 100% орендної плати за весь строк оренди відповідно до Договору не пізніше десяти робочих днів з дати отримання відповідної вимоги Орендодавця, а Договір достроково припиняє свою дію на одинадцятий календарний день з дати відправлення Орендодавцем на зазначену в Договорі адресу Орендаря вимоги про сплату штрафу, передбаченого цим пунктом Договору. |
| 7.6. | Сторони домовились, що у випадку невиконання, неналежного виконання Орендарем будь-якого із зобов’язань Орендаря, вказаних у пунктах 7.2, 7.3, або 7.4 цього розділу Договору, Орендар, незважаючи на інші положення Договору, зобов’язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі 10% розміру орендної плати за весь строк оренди відповідно до Договору не пізніше десяти робочих днів з дати отримання відповідної вимоги Орендодавця». |
| **7. АБО 8.** | **ІНШЕ** |
| 7.1. АБО 8.1. | Цей Договір складено українською мовою у двох автентичних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для Орендодавця та Орендаря. |
| 7.2. АБО 8.2. | У випадку, якщо одне чи декілька з положень цього Договору є чи буде визнане недійсним, це не є підставою для визнання недійсним інших положень чи Договору в цілому. В такому випадку Сторони зобов’язуються змінити недійсні положення, замінивши їх іншими положеннями шляхом внесення змін до цього Договору. |
| 7.3. АБО 8.3. | Всі зміни та додатки до цього Договору є дійними і складають його невід’ємну частину у випадку їх підписання уповноваженими представниками Сторін.  |
| **7.4. АБО8.4.** | **Місцезнаходження та реквізити Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ:** **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**00000, м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_код за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ОРЕНДАР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** код за ЄДРПОУ/ІПН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Рах. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Додаток №1******до договору оренди*** ***від «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ року №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** |

ПЛАН ПРИМІЩЕННЯ

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ:** **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО** **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  | **ОРЕНДАР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Додаток №2******до договору оренди*** ***від «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 року №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** |

**Перелік майна, що передається Орендарю разом із Приміщенням:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ з/п** | **Інвентарний номер** | **Номенклатура** | **Кількість, од** | **Вартість, грн** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **РАЗОМ** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ:** **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО** **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  | **ОРЕНДАР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Акт**

**приймання-передачі**

 м. Київ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, юридична особа за законодавством України, код за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження: м.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на здійснення тимчасової адміністрації/ ліквідації ПАТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, яка діє на підставі рішення виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_ та наказу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, надалі - «Орендодавець», з однієї сторони, та |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, код за ЄДРПОУ/ІПН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місце знаходження: м.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, надалі - «Орендар», з іншої сторони, |
|  | терміни Орендодавець і Орендар включають в себе також їх відповідних уповноважених представників та правонаступників, в подальшому разом іменовані «Сторони», а кожна окремо – «Сторона», склали цей Акт приймання-передачі (надалі – «Акт») до Договору оренди від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – «Договір оренди») про наступне.  |
| 1. | Відповідно до умов Договору оренди від \_\_\_ №\_\_ Орендодавець передав, а Орендар прийняв у строкове платне користування нежиле приміщення загальною площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. (надалі іменується «Приміщення») в будинку, що розташований за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі іменується «Будинок»). Приміщення включає в себе всі стелі, підлоги, двері, дверні рами, вікна з рамами та склом, внутрішню та зовнішню поверхню всіх стін, труби, сантехніку, інженерні та комунікаційні мережі.Планування Приміщення відповідає Додатку №1 до Договору оренди. |
| 2. | Разом із Приміщенням Орендарю передано майно, зазначене в Додатку №2 до Договору оренди (надалі – «Майно»). |
| 3. | Приміщення та Майно передано Орендарю в задовільному стані, придатному для подальшого використання згідно Договору оренди. Претензій до стану Приміщення та Майна в Орендаря немає. |
| 4. | Показники лічильників на дату передачі Приміщення:-лічильник №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ показники \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (електроенергія),-лічильник №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ показники \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (водопостачання),-лічильник №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ показники \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (газопостачання). |
| 5. | Цей Акт складений українською мовою в двох автентичних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони, та є невід`ємною частиною Договору оренди. |
| 6. | Реквізити та підписи Сторін: |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**00000, м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Код за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ОРЕНДАР:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** 00000, м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Код за ЄДРПОУ/ІПН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |