

м. Харків

«___» _____ 20__р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «_____», далі за текстом «Орендодавець», в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю** «_____», далі за текстом «Орендар», в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, разом іменовані «сторони», уклали цей договір оренди (далі за текстом – договір) врегулювавши свої відносини наступним чином:

1. Предмет договору.

1.1. Орендодавець передає Орендареві у користування за плату на певний строк майно для здійснення господарської діяльності, а саме з метою його використання останнім для розміщення офісу (призначення приміщення).

1.2. Об'єктом оренди за цим договором є: частина нежитлових приміщень розташованих за адресою: м. Харків, Московський проспект, буд. № 142, ___ -й поверх, кімната _____ (згідно техпаспорту приміщення № _____), яке має наступні характеристики: площа: _____ кв.м. (далі за текстом – «приміщення»). Вартість приміщення з урахуванням індексації на момент укладення договору складає _____ грн.

2. Умови передавання та повернення майна.

2.1. Вступ Орендаря у користування приміщенням настає з моменту підписання Сторонами Акту прийому-передачі. Орендодавець зобов'язується передати приміщення Орендарю за актом прийому-передачі не пізніше 7-и днів з моменту укладення цього договору.

2.2. Передача приміщення в оренду за договором не припиняє права власності на нього. Орендар здійснює лише користується приміщенням.

2.3. Приймання-передача приміщення здійснюється уповноваженими представниками Сторін.

2.4. Передача приміщення в оренду здійснюється за вартістю, визначеною договором.

2.5. Орендар зобов'язується повністю звільнити приміщення та повернути його Орендодавцю разом з ключами від нього у останній день оренди.

2.6. Приміщення повинно бути повернено Орендодавцю у тому ж стані, у якому воно було передано Орендарю, з урахуванням нормального зносу.

2.7. Орендодавець зобов'язується не пізніше останнього дня оренди звернутися до орендаря для оформлення повернення приміщення.

2.8. Орендодавець підписує зі свого боку акт повернення після його отримання від Орендаря. У разі направлення орендарем акту повернення приміщення Орендодавцю, та за умови не направлення в день отримання цього акту повернення письмових заперечень на адресу Орендаря, приміщення вважається повернутим.

3. Орендна плата та порядок розрахунків.

3.1. Ціна договору визначається як сума усіх платежів, які підлягають сплаті за цим договором.

Розмір орендної плати за оренду приміщення складає _____ грн. на місяць. Розмір орендної плати, передбачений цим пунктом, не може бути збільшений впродовж року з моменту укладення цього договору.

3.2. У разі, якщо під час дії цього договору зміниться встановлений НБУ офіційний курс долару США по відношенню до української гривні, порівняно з тим, що діяв на дату укладення цього договору, за письмовою згодою розмір орендної плати за оренду приміщення, з моменту такої зміни курсу, може бути індексований, за формулою: $A_{\text{сiоп}} = A_{\text{сoп}} \times K$, де:

$A_{\text{сiоп}}$ – сума індексованої орендної плати у гривнях за оренду приміщення, що підлягає сплаті Орендарем; $A_{\text{сoп}}$ – сума орендної плати у гривнях, визначена Сторонами у цьому договорі;

K – коефіцієнт зміни орендної плати, який визначається за формулою: $K = D/B$, де D - офіційний курс долару США по відношенню до гривні встановлений НБУ на дату здійснення платежу Орендарем, а B - офіційний курс долару США по відношенню до гривні встановлений НБУ на дату укладення цього договору.

3.3. Орендна плата за перший та останній місяці оренди сплачується Орендарем у продовж 5 днів з моменту підписання цього договору. Орендна плата за кожен наступний місяць оренди сплачується Орендарем як попередня оплата до двадцять восьмого числа місяця, що передує місяцю в якому буде здійснюватися користування приміщенням.

Орендна плата сплачується Орендарем Орендодавцю шляхом перерахування грошових коштів на рахунок Орендодавця.

3.4. Орендар, окрім інших платежів по договору, щомісяця сплачує Орендодавцю компенсацію вартості комунальних послуг (електроенергії, водопостачання, каналізації/водовідведення, газу) на підставі рахунку виставленого Орендодавцем. Компенсація вартості комунальних послуг для Орендаря розраховується наступним чином: $A/B \times B = C$, де: A – загальний розмір вартості комунальних послуг (електричної (в тому числі активної та реактивної) енергії, або водопостачання, каналізації/водовідведення чи газу) за місяць, виставлений до сплати у рахунку постачальником комунальних послуг; B – загальний розмір площі у будівлі переданої Орендодавцем у оренду Орендарям на момент отримання виставленого постачальником комунальних послуг рахунку до сплати за надані послуги; B – розмір комерційної площі у будівлі; C – розмір компенсації комунальних послуг, яку Орендар сплачує Орендодавцю.

Сплата компенсації вартості комунальних послуг здійснюється Орендарем шляхом перерахування Орендодавцю грошових коштів не пізніше п'ятнадцятого числа місяця, наступного за розрахунковим місяцем в якому здійснювалось користування приміщенням. У разі встановлення Орендарем засобів обліку споживання комунальних послуг для Об'єкту оренди, компенсація комунальних послуг здійснюється у розмірах та за показниками таких засобів обліку.

3.5. Орендар, окрім інших платежів по договору, щомісяця сплачує Орендодавцю експлуатаційні витрати з використанням наступних ставок:

12,00 грн. з урахуванням ПДВ, за кожен квадратним метр, що орендується, у періоди з 17 квітня кожного року по 15 жовтня кожного року.

20,00 грн. з урахуванням ПДВ, за кожен квадратний метр, що орендується, у період з 16 жовтня кожного року по 16 квітня кожного року.

Розмір щомісячного платежу з оплати експлуатаційних витрат розраховується за формулою $Ж \times 3 = Л$, де: «Ж» – кількість квадратних метрів, що орендується; «3» – ставка, яка застосовується при сплаті експлуатаційних витрат у певний період року; «Л» – розмір суми експлуатаційних витрат, яку Орендар сплачує Орендодавцю по цьому договору за певний повний місяць; «х» - знак що позначає таку математичне дію, як множення. Якщо розрахунок належить здійснити для календарного місяця, у продовж якого діяли різні ставки або для неповного календарного місяця, розрахунок проводиться за наступною формулою $Л/М \times Н = П$, де: «Л» – розмір суми експлуатаційних витрат, яку Орендар сплачує Орендодавцю по цьому договору за певний повний місяць; «М» – кількість календарних днів у відповідному місяці; «Н» – фактична кількість днів при розрахунку виходячи з неповного місяця користування, або фактична кількість днів дії певної ставки; «П» – розмір суми експлуатаційних витрат, яку Орендар сплачує Орендодавцю по цьому договору за певний неповний місяць.

Експлуатаційні витрати сплачується Орендарем, як попередня оплата (аванс), та повинні сплачуватись ним до двадцять восьмого числа поточного місяця, як оплата за наступний місяць.

До експлуатаційних витрат належить: прибирання місць загального користування та прилеглої до Будинку території; пункт зовнішньої цілодобової охорони Будівлі; освітлення місць загального користування та прилеглої до Будинку території (а саме використання відповідного обладнання та заміна витратних матеріалів); проведення профілактичних та експлуатаційних заходів, направлених на забезпечення нормальної роботи устаткування, яке забезпечує функціонування будівлі в цілому (як-то ліфтів, котельної, насосів, каналізації, газового вузла, системи опалення до входу у Об'єкт оренди) шляхом проведення поточного обслуговування, ремонту (усунення пошкоджень, поломок, псування) що впливає на їх нормальне функціонування та використання; знешкодження побутових відходів; організація інформаційного стенду у холі будівлі; озеленення території

3.6. Сторони домовились врегулювати відносини щодо зміни розміру орендної плати наступним чином.

Орендодавець має право у односторонньому порядку ініціювати зміну розміру орендної плати. У разі зміни розміру орендної плати, Орендодавець направляє Орендою повідомлення з пропозицією нового розміру орендної плати.

У разі незгоди Орендаря з розміром зміненої орендної плати та/або з моментом з якого вона підлягає сплаті, він зобов'язаний повідомити про це Орендодавця впродовж шести днів з моменту отримання повідомлення Орендодавця.

Сторони домовились вважати прийняттям Орендарем нового розміру орендної плати та моменту початку її внесення, наданням своєї згоди на це та виникненням обов'язку сплачувати оренду плати у зміненому розмірі наступне: а) не вручення у строки визначені цим пунктом Орендодавцю повідомлення про свою незгоду зі зміненим розміром орендної плати і/або моментом початку її внесення; б) здійснення оплати згідно нового розміру орендної плати.

Сторони домовились вважати порушенням умов цього договору (щодо повноти та своєчасності оплати) внесення Орендарем орендної плати згідно розміру, що діяв до її зміни Орендодавцем, за відсутності повідомлення Орендарем Орендодавця про незгоду з новим розміром орендної плати або вручення такого повідомлення після спливу відведеного для цього строку.

У разі повідомлення Орендарем у встановлений цим пунктом строк Орендодавця про свою незгоду з новим розміром орендної плати та/або моментом початку її внесення, сторони повинні врегулювати питання про зміну розміру орендної плати (початку її внесення) у продовж п'яти днів з моменту отримання Орендодавцем повідомлення Орендаря про незгоду з новим розміром орендної плати (початку її внесення) шляхом підписання додаткової угоди.

3.7. Орендар вважається таким, що виконав свої зобов'язання з оплати, з моменту зарахування грошових коштів на банківський рахунок Орендаря.

3.8. Амортизаційні відрахування на орендоване приміщення залишатимуться в розпорядженні Орендодавця і використовуються ним на власний розсуд.

3.9. Надмірно сплачені Орендарем суми підлягають зарахуванню Орендодавцем у рахунок майбутніх платежів чи зараховуються у рахунок погашення наявної заборгованості Орендаря у тому числі зі сплати штрафних санкцій. Після повернення приміщення, у разі відсутності заборгованості Орендаря перед Орендодавцем, надмірно сплачені кошти підлягають поверненню.

3.10. Затримка оплати за оренду не допускається. У разі наявності заборгованості з орендної плати Орендодавець має право застосувати до Орендаря одну чи декілька наступних оперативно-господарських санкцій: без попереднього повідомлення припинити воду, тепло, електропостачання приміщення та/або обмежити чи припинити доступ Орендаря у приміщення до погашення заборгованості; встановлення в односторонньому порядку на майбутнє додаткових гарантій належного виконання зобов'язань шляхом зміна порядку та строків оплати, переведення платника на попередню оплату у тому числі встановлення необхідності внесення попередньої оплати за більший строк порівняно з встановленим цим договором; відмовитись в односторонньому порядку від виконання своїх зобов'язань, із звільненням від відповідальності за це.

4. Права та обов'язки Сторін.

4.1. Орендодавець зобов'язується:

4.1.1. Передати Орендарю по акту прийому-передачі приміщення у належному стані, яке придатне для його використання за призначенням.

4.1.2. По закінченню строку оренди або у разі припинення договору, прийняти приміщення від орендаря по акту прийому-передачі.

4.2. Орендодавець має право:

4.2.1. Контролювати наявність та стан переданого в оренду приміщення, а також використання його орендарем у відповідності з умовами договору, шляхом проведення його огляду не менш як один раз на місяць без втручання у господарську діяльність Орендаря.

4.2.2. В односторонньому порядку розірвати цей договір, попередивши про це Орендаря, при цьому цей договір вважається розірваним через тридцять днів після отримання Орендарем такого повідомлення у разі: використання Орендарем приміщення в супереч договору або його призначенню; передачі приміщення

у користування третім особам без письмової згоди Орендодавця; у разі якщо Орендар своїми діями створює загрозу псування чи знищення приміщення.

4.3. Орендодавець несе відповідальність за збереження майна Орендаря, що знаходиться у приміщеннях, організовану пункт охорони у будівлі.

4.4. Орендар зобов'язаний:

4.4.1. Використовувати приміщення виключно відповідно до його призначення, з метою, з якою воно береться у оренду та у відповідності з вимогами цього договору.

4.4.2. Звернутися до Орендодавця для повернення приміщення і підписання акту повернення, у встановлені цим договором строки для прийняття чи повернення приміщення.

4.4.3. Своєчасно та в повному обсязі проводити оплату в порядку та строки передбачені цим договором.

4.4.4. Виконати усі необхідні заходи щодо забезпечення дотримання у приміщеннях та біля них вимог чинного законодавства України у сфері додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях, охорони навколишнього природного середовища. Самостійно здійснювати вивіз своїх негабаритних відходів, утилізацію відпрацьованих ламп.

4.4.5. Зачиняти вікна під час опадів, буревіїв та у неробочий час.

4.4.6. Забезпечити збереження та збереження приміщень, не допускати пошкодження приміщень, інженерних комунікацій, а у разі завдання їм шкоди компенсувати цю шкоду у продовж десяти днів з моменту визначення розміру шкоди.

4.4.7. Своїми силами та за свій рахунок здійснити поточний ремонт приміщення.

4.4.8. Відшкодувати у повному розмірі збитки завдані Орендодавцю.

4.4.9. Не здійснювати поліпшення приміщення без письмової згоди Орендодавця. У письмовій формі узгоджувати з Орендодавцем умови, характер та види робіт з будь-яких змін приміщення, у тому числі установок будь-якого обладнання (приладів).

4.4.10. Безперешкодно допускати представників Орендодавця для перевірки використання приміщення відповідно до умов договору.

4.4.11. У випадку аварій та іншої загрози майну чи робітникам вжити всіх заходів спрямованих на недопущення чи зменшення шкоди (у тому числі шляхом відключення від електромережі, вилучення свого майна з місця де існує для нього загроза) та терміново повідомити Орендодавця. Орендодавець зобов'язується терміново (одразу після виникнення аварії чи загрози) прийняти вказані вище заходи та інформувати Орендарів про аварії та інші обставини, що загрожують майну.

4.4.12. Не передавати приміщення у користування іншій особі без письмової згоди Орендодавця.

4.4.13. По закінченню строку оренди, а також у разі припинення договору, повернути Орендодавцю приміщення у строки та порядку передбачені договором.

4.5. Орендар має право:

4.5.1. Вільно та безперешкодно користуватися приміщенням відповідно до умов цього договору.

4.5.2. Після письмового узгодження з Орендодавцем за власний рахунок встановити системи охорони.

4.5.3. У односторонньому порядку достроково розірвати цей договір попередивши про це Орендодавця не менш як за тридцять днів.

4.6. Орендар не має права без письмового погодження з Орендарем здійснювати будь-які зміни у орендованому приміщенні.

4.7. Орендарю забороняється, без письмового погодження з Орендарем, розміщувати плакати, стенди, щити, вивіски, світлове, звукове та інше рекламне устаткування у вікнах, дверях, на зовнішній стороні будинку, в місцях загального користування в будинку та прилягаючій території.

5. Відповідальність сторін.

5.1. За порушення грошових зобов'язань за цим договором Орендар сплачує Орендодавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла у період порушення, від суми невиконаного грошового зобов'язання за кожний день та у продовж всього часу існування порушення.

5.2. Орендар несе відповідальність перед Орендодавцем у вигляді штрафу у двократному розмірі орендної плати за місяць, який підлягає сплаті на вимогу Орендодавця, у випадку:

5.2.1. Не повернення приміщення у строки та порядку передбачені цим договором.

5.2.2. Порушення вимог п.п. 4.4.1., 4.4.1., 4.4.6. цього договору.

5.3. Відповідно до ст. 625 ЦК України виплата Орендарем заборгованості з орендної плати здійснюється на вимогу Орендодавця з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочки і три проценти річних від простроченої суми.

5.4. Стягнення збитків, спричинених невиконанням зобов'язань з боку Орендаря, здійснюється у повному розмірі понад штрафні санкції.

5.5. У разі пошкодження чи знищення приміщення, що передано у оренду чи іншого майна Орендодавця, Орендар повинен відшкодувати Орендодавцю вартість цього майна.

6. Прикінцеві положення.

6.1. Цей договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та діє до «___» _____ 20__р. (строк оренди). Якщо на момент закінчення вказаного строку у Орендаря будуть невиконані грошові зобов'язання, ці зобов'язання залишаються в силі, а договір припиняє свою дію в іншій частині.

6.2. Поліпшення приміщення, які не можна відокремити без шкоди для майна, переходять у власність Орендодавця без відшкодування їх вартості. Будь-які поліпшення Об'єкту оренди Орендарем не є створенням нової речі і Орендар не стає її співвласником, незалежно від наявності згоди Орендодавця на проведення поліпшень.

6.3. У разі необхідності проведення капітального ремонту приміщень Орендодавець повідомляє про це Орендаря не пізніше ніж за шістьдесят днів до початку проведення такого ремонту. Необхідність проведення капітального ремонту визначається Орендодавцем самостійно. У разі прийняття Орендодавцем рішення про проведення капітального ремонту, Орендодавець, одночасно з вказаним повідомленням, запропонує Орендарю інше приміщення (без врахування поверху, розташування тощо).

6.4. Обов'язок виконання вимог СНІП, Законів України «Про охорону навколишнього середовища», «Про пожежну безпеку», «Про охорону праці», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», утримання приміщень відповідно до цих вимог, їх дотримання працівниками і відвідувачами та відповідальність за їх недотримання покладено на власника.

6.5. Положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на цей договір та на відносини між сторонами не поширюються.

6.6. Кожна сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому договорі реквізитів та зобов'язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несе всі ризики настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

6.7. Після підписання цього договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри чи будь-які домовленості з питань, що так чи інакше стосуються цього договору, втрачають юридичну силу. Сторони встановлюють строк позовної давності у три роки для стягнення неустойки за неналежаще виконання грошових зобов'язань за цим договором.

6.8. Будь-яке повідомлення, зроблене в рамках цього договору, буде вважатися дійсним у тому випадку, якщо воно направлено відповідній стороні телеграмою, рекомендованим/цінним листом з поштовим повідомленням про його отримання, на адресу вказану у цьому договорі або на іншу адресу, яка була заздалегідь доведена належним повідомленням, або вручено стороні з відміткою про отримання.

У разі, якщо повідомлення не було отримано стороною, якій воно адресовано, у зв'язку з зміною її місцезнаходження без повідомлення про це іншої сторони, не зверненням за отриманням повідомлення на пошту (кур'єрську службу, за телеграмою) чи відмовою його отримати, вважається, що така сторона отримала повідомлення у день його направлення їй (тобто у день здачі відправником повідомлення на пошту, кур'єру тощо чи направлення іншим способом) та є повідомленою за договором повністю та належним чином.

6.9. Орендодавець є платником податку на прибуток на загальних підставах. У разі зміни законодавства чи переходу Орендодавцем на іншу систему оподаткування, сума орендної плати збільшується на суму податку, збору, платежу який підлягає нарахуванню (у тому числі утриманню, сплаті) на суму орендної плати чи у зв'язку з наданням оренди. Таке збільшення плати по договору та обов'язок її сплати у збільшеному на суму податку (збору, платежу) розмірі виникає з моменту виникнення у Орендодавця обов'язку нарахування (у тому числі утримання, сплати) відповідного податку, збору, платежу.

6.10. Орендар є платником: _____.

7. Реквізити та підписи Сторін.

7.1. Орендодавець:

Товариство з обмеженою відповідальністю
« _____ »

7.2. Орендар:

Товариство з обмеженою відповідальністю
« _____ »

У свідчення усього вищенаведеного, в місці, в рік, місяць і число, зазначене вище, сторони уклали цей договір:
в особі **директора:** _____ в особі **директора:** _____

Додаток № 1

до договору оренди № _____ « _____ » _____ 20__ р.

Акт прийому-передачі

Товариство з обмеженою відповідальністю « _____ », далі за текстом «Орендодавець», в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю** « _____ », далі за текстом «Орендар», в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, разом іменовані «сторони», склали цей акт до договору оренди № _____ « _____ » _____ 20__ р. на підтвердження наступного:

1. Орендодавець відповідно до укладеного договору оренди передав, а Орендар прийняв Об'єкт оренди: частина нежитлових приміщень розташованих за адресою: м. Харків, Московський проспект, буд. № 142, _____ -й поверх, кімната _____ (згідно техпаспорту приміщення № _____), яке має наступні характеристики: площа: _____ кв.м.

2. Характеристика приміщення:

2.1. має електрокомунікації, централізоване водопостачання та опалення, вікна, вхідні двері, охоронну. Зазначені комунікації знаходяться в справному стані.

3. Орендодавець передав, а Орендар прийняв ключі від приміщення.

4. Цей акт є невід'ємною частиною договору оренди № _____ « _____ » _____ 20__ р.

Підписи Сторін.

Орендодавець:

Товариство з обмеженою відповідальністю
« _____ »

У свідчення усього вищенаведеного, в місці, в рік, місяць і число, зазначене вище, сторони склали цей акт:
в особі **директора:** _____

Орендар:

Товариство з обмеженою відповідальністю
« _____ »

У свідчення усього вищенаведеного, в місці, в рік, місяць і число, зазначене вище, сторони склали цей акт:
в особі **директора:** _____

