Договір
оренди нерухомого майна №_____

с. _____ **«___» _____ 201__ р.**

* (далі – Орендодавець) в особі *, що діє на підставі статуту, з однієї сторони, та
* (далі – Орендар) в особі *, що діє на підставі статуту, з другої сторони,
далі Орендар та Орендодавець іменовані надалі разом Сторони, уклали цей Договір оренди нерухомого майна (далі – **Договір**) про таке.

1. Предмет договору

1.1. Відповідно до цього Договору Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування окремі індивідуально визначені об'єкти нерухомого майна, що розташовані за адресою * (далі – Об'єкт оренди), а саме: *. Разом з нерухомістю в оренду передається майно виробничо-технічного призначення, перелік якого наведено в Додатку 1; орендна плата за таке майно включена в орендну плату за Об'єкт оренди.
1.2. Об'єкт оренди передається разом з інженерним, виробничим та іншим обладнанням, що є невід'ємним від приміщень (будівель). На момент передачі в оренду, Об'єкт оренди знаходиться у задовільному стані, готовому для приймання Об'єкту оренди Орендарем.
1.3. Орендодавець має право користуватись земельною ділянкою, яка знаходиться під Об'єктом оренди (далі по тексту – **Земельна ділянка**).
1.4. Об'єкт оренди передається Орендарю для здійснення ним господарської діяльності, а саме: *. Орендар на власний розсуд може змінювати профіль Об'єктів оренди, здійснювати перепланування, поточний та капітальний ремонт (для цього Орендодавець цим Договором уповноважує Орендаря на розробку, погодження відповідної документації та одержання відповідних дозволів).
1.5. Вартість Об'єкту оренди для цілей цього Договору за домовленістю Сторін становить * грн. Вартість об'єкту оренди не підлягає індексації.
1.6. Об'єкт оренди належить Орендодавцеві на праві власності. Орендодавець гарантує**,** що Об'єкт оренди до цього часу нікому іншому не проданий, не подарований, не переданий як внесок до статутного фонду іншої юридичної особи, іншим способом не відчужений, під податковою заставою не перебуває, судового спору щодо нього немає.

2. Умови і порядок передачі та повернення Об'єкта оренди

2.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає Об'єкт оренди, що підтверджується підписаним Сторонами актом приймання-передачі (далі – **Акт приймання-передачі**). Акт приймання-передачі, підписаний Сторонами (їх уповноваженими представниками), є підтвердженням фактичної передачі Об'єкта оренди Орендарю.
2.2. Передача Об'єкта оренди за Актом приймання-передачі повинна бути проведена Сторонами протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати підписання цього Договору.
2.3. Жодна із Сторін не вправі відмовитися від приймання-передачі Об'єкта оренди після підписання Договору.
2.4. Укладенням цього Договору Орендодавець засвідчує, що Об'єкт оренди забезпечений електроенергією, а також що зазначені послуги надаються на підставі належним чином укладених договорів, які є діючими на момент укладення цього Договору.
2.5. Орендар приймає Об'єкт оренди в стані та з характеристиками, прийнятними для його використання відповідно до умов цього Договору.
2.6. Якщо на дату приймання-передачі Об'єкт оренди чи які-небудь його частини будуть несправними або ушкодженими, такі факти підлягають обов'язковому відображенню в Акті приймання-передачі, при цьому Сторони таким Актом приймання-передачі додатково узгоджують спосіб усунення таких недоліків та строки їх усунення. Для уникнення непорозумінь, наявність будь-яких таких несправностей чи недоліків не впливає на чинність даного Договору та не перешкоджає передачі Об'єкту оренди Орендарю, а також не може бути підставою для розірвання цього Договору.
2.7. Повернення Орендарем Об'єкта оренди здійснюється протягом 30 календарних днів починаючи з дня закінчення строку дії цього Договору.
2.8. Об'єкт оренди, що підлягає поверненню, повинен бути у стані не гіршому, ніж він був на момент отримання від Орендодавця та з урахуванням його нормального зносу.

2.9. Факт повернення Об’єкта оренди підтверджується шляхом підписання Сторонами акту приймання-повернення Об’єкта оренди (далі – **Акт приймання-повернення**).
2.10. Орендар зобов’язаний до дати підписання Акту приймання-повернення звільнити Об’єкт оренди від будь-яких власних речей (предметів), що перешкоджатимуть Орендодавцю у подальшому використанні Об’єкта оренди.
2.11. Обов’язок зі складення Акту приймання-передачі та Акту приймання-повернення покладається на Сторону, яка передає чи повертає Об’єкт оренди.
2.12. У разі проведення поліпшення Об’єкту оренди Орендар має право на відшкодування вартості пов’язаних із цим витрат, якщо інше не буде додатково погоджено Сторонами.
2.13. Зроблені Орендарем поліпшення, якщо їх можна відокремити без шкоди для Об’єкту оренди і якщо Орендодавець не погодиться відшкодувати їх вартість, можуть бути вилучені Орендарем, а поліпшення, які неможливо відокремити від Об’єкту оренди залишаються у власності Орендодавця і підлягають відшкодуванню, якщо інше не буде додатково погоджено Сторонами.
2.14. Амортизаційні відрахування використовуються Орендодавцем на власний розсуд відповідно до законодавства України.

3. Орендна плата та інші платежі

3.1. Орендна плата за Об’єкт оренди дорівнює * грн., у тому числі ПДВ, у розрахунку за календарний місяць оренди (далі – **Орендна плата**). Сума Орендної плати визначена без урахування плати за комунальні, експлуатаційні послуги, що сплачуються додатково. Орендна плата індексації не підлягає.
3.2. Орендна плата може бути переглянута за домовленістю Сторін один раз на рік. Перегляд Орендної плати відбувається виключно у випадку збільшення витрат на утримання Об'єкту оренди, зокрема, збільшення орендної плати за землю. Збільшення Орендної плати повинні компенсувати наведені вище видатки Орендодавця, що має бути підтверджено документально Орендодавцем. У разі погодження Сторонами нового розміру Орендної плати, така домовленість має бути закріплена письмово шляхом укладення додаткових угод до цього Договору.
3.3. Орендна плата за неповний місяць визначається пропорційно, виходячи із ставки Орендної плати за один календарний місяць та фактичної кількості днів оренди у відповідному місяці.
3.4. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно за поточний місяць не пізніше 25-го числа місяця, наступного за оплачуваним місяцем, для чого Орендодавець зобов‘язаний не пізніше 25 (двадцять п’ятого) числа оплачуваного місяця надати Орендарю відповідні рахунки та акти за попередній місяць. В разі несвоєчасного надання рахунків, Орендар має право затримати оплату на кількість днів прострочення надання рахунків без сплати будь-яких неустойок Орендодавцеві.
3.5. Орендна плата нараховується з дня підписання Сторонами Акту приймання-передачі та до дня фактичного повернення Орендарем Об‘єкту оренди за Актом приймання-повернення.
3.6. Всі платежі за цим Договором здійснюються у безготівковій формі шляхом банківського переказу на поточний рахунок Орендодавця, вказаний в цьому Договорі або на інший рахунок, про який Орендодавець письмово повідомить Орендаря. Всі платежі за цим Договором вважаються здійсненими належним чином в момент прийняття платіжного доручення банком Сторони-платника.
3.7. Здійснення розрахунків за користування землею з власником земельної ділянки покладається на Орендодавця.

4. Обов’язки та права Сторін

4.1 Орендар зобов'язується:
4.1.1 Використовувати Об’єкт оренди відповідно до цільового призначення, визначеного цьому Договорі. Зміна профілю використання Об’єкту оренди або окремих його складових частин, а також його реконструкція та капітальний ремонт можуть здійснюватися Орендарем в разі письмового повідомлення Орендодавця та подальшого надання Орендарем відповідної проектно-дозвільної документації.
4.1.2 Своєчасно і у повному обсязі сплачувати Орендну плату.
4.1.3 Запобігати пошкодженню і псуванню Об'єкта оренди.
4.1.4 Самостійно і за свій рахунок одержати, а в майбутньому вчасно продовжувати всі необхідні ліцензії (дозволи, узгодження), що необхідні для використання Об’єкта оренди та ведення

господарської діяльності. Для цього Орендодавець надає Орендареві всі необхідні повноваження шляхом підписання цього Договору.
4.1.5 У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю Об’єкт оренди у стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду з урахуванням нормального зносу.
4.1.6 На вимогу Орендодавця здійснювати звірку розрахунків по сплаті орендних та інших платежів та підписувати відповідний акт.
4.1.7 Утримувати Об’єкт оренди у порядку, передбаченому санітарними і протипожежними правилами, а також правилами експлуатації, встановленого в приміщенні, санітарно-технічного та інженерного устаткування.
4.1.8 При пошкодженні Об’єкта оренди з вини Орендаря, за свій рахунок відновити пошкодження Об’єкта оренди або відшкодувати Орендодавцеві витрати по відновленню Об’єкта оренди, якщо вони здійснені за рахунок Орендодавця, протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту отримання письмової вимоги про це Орендодавця та відповідних документів, що безумовно засвідчують та підтверджують зазначені обставини.
4.1.9 Безперешкодно але не частіше ніж один раз на три місяці допускати уповноваженого представника Орендодавця до Об‘єкту оренди з метою перевірки його використання у відповідності до цього Договору.
4.2 Орендар має право:
4.2.1 Безперешкодно використовувати Об’єкт оренди відповідно до його призначення та умов Договору з моменту підписання Акту приймання-передачі.
4.2.2 Безперешкодно використовувати під’їзні шляхи до Об’єкта оренди та прилеглу до нього територію.
4.2.3 Отримувати дохід (прибуток) від використання Об'єкту оренди.
4.2.4 Вільно встановлювати в Об’єкті оренди виробниче та інше обладнання.
4.2.5 Вільно, без погодження з Орендодавцем розміщувати на Об’єкті оренди вивіски рекламного характеру, проводити рекламні акції як в середині Об’єкту оренди, так і на прилеглій території.
4.2.6 На переважне право придбання Об’єкта оренди у випадку його відчуження за ціною та на умовах, які вкаже Орендодавець.
4.2.7 Орендар після закінчення строку цього договору має переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди на новий строк.
4.2.8 Здавати в суборенду третім особам Об’єкт оренди з обов’язковим письмовим погодженням з Орендодавцем.
4.2.9 Здійснювати поточний, а у разі необхідності, капітальний ремонт Об’єкта оренди без погодження з Орендодавцем.
4.2.10 Встановлювати охорону, протипожежну сигналізацію, інші системи охорони, за свій рахунок встановлювати додаткове електричне або слабкострумове устаткування і проводити будь-які перебудови, пов'язані зі зміною погодженого Орендодавцем планування Об'єкту оренди письмово попередивши про вище зазначені дії Орендодавця за 30 календарних днів.
4.2.11 Самостійно укладати договори з компанією-провайдером телекомунікаційних послуг відносно використання телефонних та інтернет- ліній письмово попередивши про вище зазначені дії Орендодавця за 30 календарних днів.
4.3 Орендодавець зобов'язується:
4.3.1 Не перешкоджати Орендареві у використанні Об'єкта оренди, прилеглої території, не перешкоджати транспорту Орендаря і третіх осіб (у т.ч. покупців) користуватися під'їзними шляхами і прилеглою територією.
4.3.2 Вживати найкращих заходів для забезпечення безперервного електропостачання, інших комунальних та експлуатаційних послуг у Об'єкті оренди, у випадку, якщо такі послуги надаються за договорами між Орендодавцем та відповідними постачальниками таких послуг. З цією метою Орендодавець зобов’язується вести переговори з такими постачальниками послуг щодо належного постачання послуг та своєчасно проводити оплату за такі послуги у випадках, передбачених цим Договором.
4.3.3 Повідомляти Орендаря про всі договори застави та іпотеки щодо Об’єкта оренди та/чи прилеглої території, а також про інші договори, що стосуються користування Об’єктом оренди

та/чи прилеглою територією протягом 10 (десяти) робочих днів з дати підписання відповідних договорів.
4.3.4 Надавати Орендареві максимальне сприяння у відносинах з третіми особами (підприємствами, установами, громадськими організаціями, органами влади і місцевого самоврядування тощо) з питань забезпечення Об'єкта оренди комунальними, експлуатаційних послугами, послугами зв'язку, безперешкодного користування Орендарем Об'єктом оренди і прилеглою територією, тощо, для чого зобов'язується надавати всі необхідні документи, забезпечувати явку своїх представників, нести необхідні витрати.
4.4 Орендодавець має право:
4.4.1 Своєчасно та в повному обсязі отримувати від Орендаря орендну плату та відшкодування витрат, передбачених умовами цього Договору.
4.4.2 Здійснювати перевірку використання Орендарем Об'єкта оренди у присутності повноважних представників Орендаря, попередивши Орендаря про таку перевірку не пізніше, ніж за 5 (п'ять) робочих днів.

5. Строк оренди

5.1 Строк оренди за цим Договором становить *, який починає обчислюватися з дати підписання Акту приймання-передачі Об'єкта оренди (далі – **Строк оренди**).

6. Відповідальність Сторін

6.1. У випадку прострочення зобов'язання по сплаті Орендної плати, Орендодавець має право вимагати сплатити на його користь пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми заборгованості розрахованої за кожен день прострочення платежу.
6.2. У разі порушення Орендарем (за наявності його вини) правил експлуатації Об'єкту оренди, його інженерного обладнання та зовнішніх інженерних мереж, або знищення майна, Орендар зобов'язаний усунути наслідки за власний рахунок та в строк, письмово погоджений Сторонами.
6.3. У випадку прострочення передачі Орендарю Об'єкта більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів, винна сторона сплачує іншій стороні штраф у розмірі 0,1 % від місячної Орендної плати за кожен день прострочення.
6.4. У випадку прострочення повернення Орендарем Орендодавцю Об'єкту оренди більш ніж на 30 (тридцять) календарних днів, Орендар сплачує Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення не вчасно поверненого Об'єкту оренди та сплачує місячну орендну плату за користування Об'єктом оренди.

7. Припинення дії та зміна умов Договору

7.1. Зміни і доповнення до Договору вносяться виключно за взаємною згодою Сторін та оформляються у вигляді письмових додаткових угод до цього Договору. Підчистки, забілювання та інші виправлення в тексті Договору чи його додатках не допускаються.
7.2. Дія Договору припиняється в зв'язку зі закінченням Строку оренди, вказаного в п. 5.1 Договору та виконання Сторонами всіх своїх зобов'язань по Договору.
7.3. Строк використання Об'єкта оренди припиняється у випадку:
- закінчення Строку оренди, що погоджений Сторонами у п. 5.1 Договору;
- ліквідація Орендаря
- повної конструктивної загибелі Об'єкта оренди, що трапилась після підписання Сторонами Договору.

7.4. У випадку виникнення розбіжностей з приводу припинення дії Договору, його розірвання здійснюється Сторонами в судовому порядку відповідно до процедури, встановленої законодавством України.
7.5. Умови цього Договору можуть переглядатися виключно за взаємною згодою Сторін відповідно до п. 7.1 Договору. Про намір розпочати переговори про зміну або доповнення умов Договору ініціатор такої зміни повинен надіслати іншій Стороні відповідну пропозицію не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до бажаної дати їх проведення.
7.6. Договір може бути достроково припинено шляхом укладання договору про припинення даного Договору:
(i) за взаємною згодою обох Сторін,
(ii) за ініціативою Орендаря;
(iii) в разі набуття Орендарем права власності на Об'єкт оренди.

7.7. В разі, якщо Орендар заявить намір розірвати цей Договір, він повинен повідомити Орендодавця про такий свій намір за 45 календарних днів до дати розірвання Договору.
7.8. Для уникнення непорозумінь, одностороннє розірвання, відмова аби припинення Договору в будь який інший спосіб за ініціативою Орендодавця не можливе.

8. Непередбачені обставини (Форс-Мажор)

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання чи неналежне виконання умов даного Договору у випадку настання обставин Форс-мажору, що, як обґрунтовано вважається, не залежать від волі Сторін і безпосередньо позначаються на Сторонах даного Договору.
8.2. Обставини Форсу-мажору включають, серед іншого, війну, військові дії, збройні конфлікти, пожежу, вибух, дії та акти органів законодавчої, що унеможливлюють або ускладнюють діяльність Сторін, зовнішній вплив на Об’єкт оренди природних явищ, як то: підтоплення або затоплення внаслідок дощової зливи, сильні пориви вітру, землетрус, епідемію та інше; несанкціоноване відключення електроенергії, несанкціоновані, умисні чи необережні дії третіх осіб, що призвели до матеріальних збитків, а також інші обставини надзвичайного характеру (надалі – Форс-Мажор), які Сторона, що перебуває під їх впливом, не могла ані передбачити на дату укладання Договору, ані запобігти розумними діями.
8.3. Постраждала від Форс-мажорної обставини Сторона протягом 7 (семи) календарних днів з дня, коли їй стало відомо про обставини Форс-Мажору, повідомляє іншу Сторону в письмовому виді про початок і припинення такої обставини.
8.4. Сторона, яка постраждала від обставин Форс-Мажору, підтверджує наслідки такої обставини в порядку передбаченому законодавством.

9. Умови проведення реконструкції, капітального чи інших видів ремонтів або поліпшення Об’єкту оренди

9.1. Орендар здійснює, в разі необхідності, реконструкцію та ремонт Об’єкта оренди (поточний та капітальний) за свій рахунок, що документально підтверджується, з наступним відшкодуванням Орендодавцем на умовах цього Договору.
9.2. У разі, якщо для здійснення реконструкції чи ремонту або поліпшення Об’єкту оренди потрібне замовлення, виготовлення та погодження проектно-кошторисної або іншої документації, то таке замовлення, виготовлення та погодження здійснюється Орендарем за власний рахунок за участю, в разі необхідності, Орендодавця, при цьому письмове погодження Орендодавця є обов’язковим. Отримання відповідних дозволів, необхідних для проведення цих робіт здійснюється Орендарем в такому ж порядку.
9.3. Вартість проведеного ремонту (реконструкції) визначених у п. 9.1 цього Договору може зараховуватися в рахунок Орендної плати Орендаря.
9.4. Капітальний ремонт, або поточний ремонт Об‘єкту оренди, викликаний необхідністю усунення схованих недоліків Об‘єкту оренди (ремонт даху, капітальних конструкцій і елементів, ремонт, пов'язаний з усадкою ґрунту і т.п.), не зазначених в Акті приймання-передачі, здійснюється Орендодавцем за свій рахунок у розумний строк. Невиконання цього зобов’язання надає право Орендарю здійснити необхідний ремонт за свій рахунок за обов’язковим письмовим погодженням з Орендодавцем та вимагати зарахування вартості такого ремонту у рахунок Орендної плати або витребувати від Орендодавця відшкодування відповідних витрат та збитків, які документально підтверджені.

10. Вирішення спорів

10.1. Спори, які виникають між Сторонами стосовно зміни умов договору та виконання зобов’язань по Договору вирішуються шляхом переговорів, а у випадку неможливості їх вирішення шляхом переговорів, передаються на розгляд та вирішення до відповідного суду у встановленому законодавством України порядку.

11. Інші умови

11.1. Окремі умови Договору, які можуть бути визнані у встановленому законодавством України порядку недійсними, не тягнуть за собою недійсність всього Договору.
11.2. У випадку переходу права власності з будь-яких підстав на Об’єкт оренди до третьої особи, умови цього Договору зберігають свою чинність для нового власника Об’єкта оренди.
11.3. У випадку відчуження Об’єкта оренди Орендодавець (власник) за 2 (два) календарних місяці до його відчуження повинен письмово повідомити Орендаря про ціну та умови відчуження Об’єкта оренди. Орендар має переважне право перед іншими особами на його придбання протягом

строку дії цього договору. Сплачена авансом Орендна плата повинна бути врахована в якості оплати ціни продажу Об’єкта оренди.
11.4. Договір є укладеним з моменту його підписання Сторонами.
11.5. Сторони домовились, що на відносини оренди, які виникають із цього Договору, не положення положеннями Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не поширюються.
11.6. Сторони домовились, що текст Договору, будь-яка інформація та відомості, які стосуються Договору, є конфіденційними і не можуть передаватись третім особам без попередньої згоди другої Сторони по Договору, крім випадків, коли така передача пов’язана з одержанням офіційних дозволів, документів для виконання Договору або сплати податків та інших обов’язкових платежів, а також у випадках, передбачених чинним законодавством, яке регулює взаємовідносини та зобов’язання Сторін по Договору.
11.7. Для цілей оподаткування цей Договір визначено як договір оперативної оренди.
11.8. Сторони зобов’язуються повідомляти одна одну про зміну своїх юридичних адрес, банківських реквізитів, змін у статусі платника податків тощо впродовж 3 (трьох) робочих днів з настання таких змін за адресою іншої Сторони, яка вказана в цьому договорі.
11.9. Всі додатки до цього Договору, додаткові угоди та акти, належно підписані уповноваженими представниками Сторін та скріплені печатками Сторін, є його невід'ємною частиною.
11.10. Цей Договір укладено українською мовою у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

12. Адреси, реквізити та підписи Сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	**ОРЕНДАР:**
*	*