

м. Київ

«13» червня 2024 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТИЦІЙНІ РІШЕННЯ ПЛЮС 1», код ЄДРПОУ 38138252, місцезнаходження: 03056, м. Київ, вул. Борщагівська, будинок 154, в особі директора Ігоря СОЛОПА, який діє на підставі Статуту, надалі - «ОРЕНДОДАВЕЦЬ», з однієї сторони та

Товариство з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ АВІАЦІЙНИХ ТА ІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ», код ЄДРПОУ 45605717, місцезнаходження: 03056, м. Київ, вул. Борщагівська, будинок 154, в особі Ректора Рімвідаса ХРАЩЕВСЬКОГО, який діє на підставі Статуту, надалі- «ОРЕНДАР», з іншої сторони, які далі також іменуються кожен окремо як «Сторона», а разом – «Сторони», уклали цей Договір оренди № 13/06/2024-О (надалі по тексту - Договір), про наступне:

Стаття 1

Терміни та визначення

Аварійний ремонт – ремонт Об'єкта оренди, необхідність проведення якого викликана виникненням аварійної ситуації або інших обставин, що можуть нести загрозу майну Орендодавця та/або Орендаря і потребують негайного втручання з метою уникнення чи мінімізації негативних наслідків.

Акт наданих послуг – акт наданих послуг, яким засвідчується факт надання Орендодавцем та отримання Орендарем послуг з оренди за відповідний розрахунковий період (місяць) Строку оренди.

Акт Приймання – акт приймання-передачі, згідно з яким Орендар приймає Об'єкт оренди від Орендодавця у строкове платне користування в День Початку оренди.

Акт Повернення – акт приймання-передачі, згідно з яким Об'єкт оренди повертається Орендодавцю зі строкового платного користування Орендарем в День Закінчення оренди.

Дата набрання чинності – дата укладення цього Договору.

Дата фактичного повернення Об'єкта оренди – дата підписання між Сторонами Акта Повернення або, в разі ухилення від підписання Акта Повернення (тобто не підписання Акта Повернення без достатніх на те підстав), останній день Строку оренди.

День Початку оренди – дата підписання Сторонами Акта Приймання, що в будь-якому разі повинно бути здійснено не пізніше **14 червня 2024 року**.

День Закінчення оренди – останній день Строку оренди – **12 травня 2027 року**, якщо дію Договору не було припинено в порядку, передбаченому його умовами раніше, і тоді останнім днем Строку оренди є день розірвання/припинення цього Договору.

Договір – цей Договір з усіма додатками, схемами та іншими документами, які Сторони письмово домовились або домовляться вважати невід'ємною частиною цього Договору, а також будь-які додаткові договори (угоди) до цього Договору.

Будівля – адміністративна будівля розташована за адресою: місто Київ, вулиця Борщагівська, будинок 154, в якій знаходиться Об'єкт оренди.

Комунальні послуги – послуги з забезпечення Об'єкта оренди електроенергією, водопостачанням, водовідведенням (каналізацією) та інші пов'язані з цим супутні послуги, що надаються третіми особами.

Комунальний платіж – сума грошових коштів, яку Орендар сплачує Орендодавцю як компенсацію/відшкодування вартості спожитих Комунальних послуг.

Місця загального користування – частини Будівлі призначені для загального користування, включаючи проходи, туалети, коридори, сходи, сходові майданчики та інші приміщення, пов'язані з функціонуванням Будівлі, що містять обладнання та прилади загального користування, аварійні виходи тощо.

Об'єкт оренди - належне Орендодавцю на праві приватної власності **нежитлове приміщення, на четвертому поверсі площею 130 (сто тридцять) квадратних метрів, на третьому поверсі площею 876 (вісімсот сімдесят шість) квадратних метрів та частину нежитлового приміщення на другому поверсі площею 1 124 (одна тисяча сто двадцять чотири) квадратних метрів. Загальна площа Об'єкта оренди становить 2 130 (дві тисячі сто тридцять) квадратних метрів**, план якого наведений у Додатку № 2 до цього Договору.

Орендна плата – регулярний щомісячний платіж за користування Об'єктом оренди, розмір та порядок сплати якого Орендарем визначається Статтею 4 цього Договору.

Строк оренди – період, протягом якого Орендар має право користуватись Об'єктом оренди відповідно до умов цього Договору. Перебіг Строку оренди починається в День Початку оренди та закінчується в День Закінчення оренди.

Цільове призначення – розміщення навчального закладу.

Форс-мажорні обставини – надзвичайні події або обставини, які Сторона не могла передбачати та запобігти шляхом вжиття обґрунтованих заходів, в тому числі, але не обмежуючись цим, природні катаклізми (землетруси, повені), соціальні катаклізми (війни, епідемії, пандемії та пов'язані з ними обмеження, встановлені органами державної влади або місцевого самоврядування, революції, терористичні акти, бунти, громадські заворушення), дії державних органів у зв'язку з надзвичайним станом у країні, ядерні вибухи, радіоактивне або хімічне забруднення та інші обставини, що перебувають поза обґрунтованим контролем Сторони та перешкоджають можливості виконання цього Договору. Перелік форс-мажорних обставин не є вичерпним.

Стаття 2

Предмет договору

2.1. Відповідно до умов Договору Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування (оренду) Об'єкт оренди в порядку та на умовах, передбачених цим Договором.

2.2. Об'єкт оренди надається Орендарю для використання за Цільовим призначенням у господарській діяльності Орендаря.

2.3. Право власності на Об'єкт оренди належить Орендодавцю та зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Номери запису про право власності: **34613833, 41701904**, реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна: **1759167580000, 1759067080000**. Орендодавець має всі повноваження щодо передання Об'єкта оренди, а також вчинив усі корпоративні та інші дії, що вимагаються чинним законодавством для укладення та виконання цього Договору.

2.4. До відносин Сторін, врегульованих цим Договором, не застосовуються положення Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

2.5. Амортизаційні відрахування нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець і використовує їх на свій розсуд.

2.6. Впродовж всього строку дії Договору (включаючи будь-який період його продовження) Орендар самостійно та за власний рахунок укладає та підтримує чинність договору страхування відповідальності перед третіми особами на Об'єкті оренди. Орендар самостійно несе витрати по страхуванню свого майна розташованого в Об'єкті оренди.

2.7. У випадку незабезпечення страхування, відповідно до пункту п.2.6. Договору, Орендар несе відповідальність за свої винні дії, якими спричинено збитки Орендодавцю або іншим особам, за умови, що такі збитки спричинені з вини Орендаря.

Стаття 3

Порядок передачі та повернення Об'єкта оренди

3.1. Об'єкт оренди передається Орендодавцем та приймається Орендарем за Актом Приймання із зазначенням його (Об'єкта оренди) санітарного і технічного стану. На момент передачі Об'єкта оренди, Орендодавець зобов'язаний звільнити Об'єкт оренди від належного йому або іншим особам майна та повідомити Орендаря про готовність Об'єкта оренди до передачі в оренду. До моменту підписання Сторонами Акту Приймання, Орендодавець на підставі Акту/Протоколу тимчасового допуску може надати Орендарю тимчасовий доступ до Об'єкта оренди, для вирішення Орендарем організаційних питань, щодо цільового використання Об'єкта оренди. В період наданого тимчасового доступу Орендар несе відповідальність за будь-які дії/бездіяльність в Об'єкті оренди (його частині), а також за всі негативні наслідки (в тому числі спричинені збитки), що можуть виникнути з вини Орендаря та/або третіх осіб в період такого тимчасового доступу до Об'єкта оренди (його частини).

3.2. Акт Приймання підписується уповноваженими представниками Орендодавця та Орендаря й з моменту його підписання становить невід'ємну частину цього Договору. Підписання Сторонами Акта Приймання свідчить про фактичну передачу Об'єкта оренди в оренду від Орендодавця Орендарю та з дати його підписання розпочинається нарахування Орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором. Обов'язок з оформлення Акта Приймання покладається на Орендодавця.

3.3. Після підписання Акта Приймання Орендодавець забезпечує персоналу Орендаря безперешкодний доступ до Об'єкта оренди у відповідності до умов Договору.

3.4. Підписання Сторонами Акта Повернення свідчить про фактичне прийняття Об'єкта оренди Орендодавцем від Орендаря після закінчення Строку оренди. Обов'язок з оформлення Акта Повернення покладається на Орендаря, за винятком випадків, коли Орендар ухиляється від його складання та від звільнення Об'єкта оренди від свого майна і відповідно до умов Договору таке звільнення Об'єкта оренди, в тому числі від майна Орендаря, Орендодавець здійснює самостійно.

3.5. В День Закінчення оренди (якщо Сторони додатково не погодять інший порядок передачі шляхом укладення додаткової угоди) Орендар зобов'язаний до 17:50:

3.5.1. звільнити приміщення від майна, належного йому на будь-якому законному праві, та/або майна третіх осіб, яке було завезено до Об'єкта оренди Орендарем та/або третіми особами в період дії Договору;

3.5.2. передати Орендодавцю ключі (всі наявні в Орендаря екземпляри) від замків в приміщеннях; можливі спори щодо кількості ключів між Сторонами не є підставою для не підписання Акту Повернення;

3.5.3. підготувати Об'єкт оренди до передачі Орендодавцю з дотриманням наступних умов: а) Об'єкт оренди повинен передаватись Орендодавцю у чистому та справному стані, придатному для використання за призначенням, але не гірше стану, в якому він був переданий в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу; б) в Об'єкті оренди мають бути прибрані (вилучені) всі відокремлювані результати усіх Змін Орендаря або інших здійснених ним робіт, поліпшень у Об'єкті оренди;

3.5.4. підписати Акт Повернення та надати його Орендодавцю.

3.6. Повернення Об'єкта оренди здійснюватиметься в присутності представника Орендодавця, уповноваженого на підписання Акту Повернення (Орендодавець зобов'язується забезпечити присутність такого представника на Об'єкті оренди в День Закінчення оренди). В разі порушення Орендарем будь-якого з обов'язків, передбачених підпунктами 3.5.1, 3.5.3, 3.5.4 Договору, Орендодавець матиме право не приймати Об'єкт оренди від Орендаря та не підписувати Акт Повернення.

3.7. З дня, що настає за Днем Закінчення оренди, Орендодавець має право без згоди Орендаря власними або залученими силами за участі третіх осіб здійснити відкриття приміщень Об'єкта оренди та звільнити їх від майна, яке Орендар залишив у них, про що Орендодавцем складається акт з переліком майна, яке знаходилося в приміщеннях на момент їх відкриття, та переліком майна, від якого звільняються приміщення Об'єкта оренди. Таке майно повертається Орендарю, а у випадку ухилення Орендаря від його отримання більше, ніж на 5 (п'ять) робочих днів, Орендодавець не несе відповідальності за збереження такого майна, та воно може бути видалене (вивезене, утилізоване) з приміщень Об'єкта оренди на власний розсуд Орендодавця. Орендар не матиме жодних претензій до Орендодавця щодо відшкодування Орендарю можливих збитків, пов'язаних з таким видаленням (вивезенням, утилізацією) Орендодавцем майна на підставі цього пункту 3.7. Договору.

Стаття 4

Орендна плата та порядок розрахунків, інші платежі

4.1. Орендна плата за кожен оплачуваний розрахунковий період (місяць) користування Об'єктом оренди становить **819 000,00 грн. (вісімсот дев'ятнадцять тисяч гривень, 00 коп.)**, з урахуванням ПДВ. Орендна плата нараховується з Дня Початку оренди включно до Дати фактичного повернення Об'єкта оренди.

4.2. Орендар сплачує Орендну плату за користування Об'єктом оренди щомісяця, шляхом перерахування відповідної суми грошових коштів на поточний рахунок Орендодавця, вказаний у статті 15 цього Договору, у строк не пізніше 15 (п'ятнадцятого) числа місяця наступного за поточним (розрахунковим) місяцем.

4.3. Сторони підписують Акти наданих послуг у наступному порядку:

4.3.1. не пізніше 5 (п'ятого) числа місяця, який слідує за розрахунковим, Орендодавець надає Орендарю 2 (два) примірники Акта наданих послуг стосовно послуг оренди за відповідний розрахунковий місяць;

4.3.2. Орендар впродовж 5 (п'яти) робочих днів з дати отримання Акта наданих послуг відповідно до підпункту 4.3.1 Договору підписує Акт наданих послуг та повертає 1 (один) його примірник Орендодавцю або надає Орендодавцю письмову мотивовану відмову від підписання Акта наданих послуг;

4.3.3. у разі, якщо протягом строку, вказаного в підпункті 4.3.2 Договору, Орендодавець не одержить підписаний Орендарем Акт наданих послуг або письмову мотивовану відмову від його підписання, Акт наданих послуг вважається погодженим Орендарем, а послуги – прийнятими Орендарем без зауважень як такі, що надані Орендодавцем з додержанням усіх умов Договору.

4.4. Орендна плата не включає Комунальних платежів за Комунальні послуги. Комунальний платіж за Комунальні послуги, які постачаються до Об'єкта оренди, визначається (розраховується) на підставі показників лічильників та даних, отриманих Орендодавцем від постачальників відповідних послуг, а у випадку відсутності лічильників – розрахунковим методом, відповідно до витрат Орендодавця на оплату Комунальних послуг згідно з діючими/розрахунковими тарифами постачальників Комунальних послуг. Комунальний платіж сплачується Орендарем щомісячно на підставі рахунків Орендодавця, протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання рахунку.

4.5. У разі виникнення потреби в забезпеченні Об'єкта оренди додатковими послугами зв'язку, охорони, послугами з вивезення сміття, а також іншими послугами, Орендар здійснює забезпечення такими послугами за власний рахунок шляхом укладення договорів з відповідними організаціями. В разі забезпечення надання таких послуг Орендодавцем, вони розраховуються окремо на погоджених між Сторонами умовах, про що Сторони укладають відповідну додаткову угоду або інший правочин.

Стаття 5

Порядок і умови використання Об'єкта оренди

5.1. Орендодавець встановлює, а Орендар погоджується використовувати Об'єкт оренди належним чином та відповідно до Цільового призначення. Орендар не буде використовувати Об'єкт оренди або дозволяти його використання для будь-яких цілей або у будь-який спосіб, що заборонений чинним законодавством України.

5.2. Орендар зобов'язується дотримуватися та забезпечити дотримання працівниками та відвідувачами Орендаря, а також залученими Орендарем підрядниками вимог чинного законодавства, зокрема, правил пожежної безпеки, встановлених Кодексом цивільного захисту України, а також правил користування тепловою та електричною енергією, правил охорони праці та техніки безпеки, встановлених Законом України "Про охорону праці" та інших спеціальних правил, що пред'являються органами державного пожежного нагляду, санітарно-епідеміологічного нагляду та іншими повноважними інстанціями щодо експлуатації Об'єкта оренди та вчасно отримати усі необхідні дозволи та узгодження, встановлені чинним законодавством України;

5.3. Відповідальним за дотримання на Об'єкті оренди норм пожежної та техногенної безпеки є Орендар.

5.4. Орендар попереджений про заборону паління на Об'єкті оренди та Будівлі, на його сходах, сходових клітинах, коридорах, крім спеціально відведених для паління місць. Відповідальність за недодержання цих правил працівниками/гостями/клієнтами Орендаря покладається на керівництво та уповноважених осіб Орендаря.

5.5. Орендар зобов'язаний утримувати Об'єкт оренди в технічно справному, пожежобезпечному і відповідному санітарному стані до моменту його повернення Орендодавцю.

Стаття 6

Права та обов'язки Сторін

6.1. Орендодавець має право:

- контролювати наявність, стан, напрями використання Об'єкта оренди, переданого в користування за цим Договором;
- періодично здійснювати огляд Об'єкта оренди та/або перевірку його технічного стану та/або перевірку дотримання Орендарем положень цього Договору, за умови повідомлення Орендаря не менше ніж за 24 години до такого запланованого огляду;
- у невідкладних випадках для своєчасної ліквідації наслідків аварій, стихійного лиха з метою запобігання або зменшення збитків власному майну та майну третіх осіб, Орендодавець має право доступу до Об'єкта оренди в будь-який час протягом відповідної доби незалежно від присутності в Об'єкті оренди представників Орендаря, за умови обов'язкового негайного повідомлення Орендаря;
- отримувати Орендну плату та інші платежі, передбачені цим Договором;
- достроково розірвати цей Договір шляхом односторонньої відмови від Договору у випадках та порядку, що визначені цим Договором, або розірвати цей Договір в судовому порядку у випадках, визначених чинним законодавством України;
- відмовити у погодженні Змін Орендаря або обумовити надання згоди Орендодавця на виконання Змін Орендаря, якщо такі Зміни Орендаря (реконструкція) не відповідають вимогам чинного законодавства України або можуть погіршити стан Об'єкта оренди. В разі, якщо заплановані Зміни Орендаря не відповідають інтересам Орендодавця, останній має право обумовити надання згоди Орендодавця на виконання Змін Орендаря обов'язком Орендаря вилучити до Дня закінчення оренди результати таких Змін Орендаря і привести Об'єкт оренди до первинного стану.

6.2. Орендодавець зобов'язаний:

- передати Орендарю у користування Об'єкт оренди згідно з цим Договором за Актом Приймання;
- надати Орендарю (його працівникам, підрядникам) можливість безперешкодного доступу та користування Об'єктом оренди, Місцями загального користування, з урахуванням положень цього Договору;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Об'єктом оренди, за умови належного виконання ним умов цього Договору;
- при зміні найменування, місцезнаходження чи банківських реквізитів письмово сповістити про це Орендаря протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту настання зазначених змін;
- проводити капітальний ремонт Об'єкта оренди, окрім випадків, коли необхідність проведення капітального ремонту виникла в результаті порушення Орендарем умов цього Договору, в тому числі у зв'язку з діями працівників Орендаря, якщо такі дії порушують умови цього Договору та внаслідок їх вчинення Об'єкту оренди було завдано шкоди. Орендодавець не зобов'язаний проводити будь-який ремонт або будь-які додаткові роботи відносно тих частин приміщень, їх елементів і систем, які встановлені Орендарем.
- про необхідність, обсяг та очікувані строки капітального ремонту Орендодавець повинен повідомити Орендаря за 30 (тридцять) календарних днів до початку такого ремонту (окрім випадків, коли необхідність капітального ремонту викликана Форс-мажорними обставинами або аварійною ситуацією).
- капітальний ремонт Об'єкта оренди здійснюється Орендодавцем в максимально розумний строк, тривалість якого визначається Орендодавцем самостійно з урахуванням складності ремонтних робіт, у

проведенні яких виникла необхідність. Орендодавець зобов'язаний звести до мінімуму незручності, спричинені Суборендарю таким ремонтом.

6.3. Орендар має право:

- у випадку належного виконання взятих на себе зобов'язань за цим Договором, зокрема за відсутності порушень у строках сплати передбачених Договором платежів, має переважне право перед третіми особами на укладення договору оренди Об'єкта оренди на новий строк (або на продовження дії цього Договору). Про бажання скористатися цим переважним правом Орендар письмово повідомляє Орендодавця не пізніше ніж за 60 (шістдесят) календарних днів до Дня Закінчення оренди. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю Сторін. Якщо Сторони до Дня Закінчення оренди не дійдуть згоди щодо істотних умов договору оренди (або зміни істотних умов цього Договору для цілей продовження його дії), Орендар вважається таким, що відмовився від свого переважного права на укладення договору оренди на новий строк (або на продовження дії цього Договору) в розумінні статті 777 Цивільного кодексу України.
- вільного та безперешкодного користування Об'єктом оренди, та доступу до нього для працівників та підрядників Орендаря, з урахуванням положень цього Договору;
- доступу, вільного та безперешкодного користування Місцями загального користування, з урахуванням положень цього Договору, у тому числі, але не обмежуючись цим, для проходу до Об'єкту оренди, розвантаження, приймання, навантаження обладнання/товарів, тощо;
- встановлювати в Об'єкті оренди охоронну і пожежну сигналізацію, інші засоби захисту та охорони без попереднього письмового погодження таких дій з Орендодавцем.
- передавати Об'єкт оренди в суборенду третім особам;
- здійснювати будь-які поліпшення Об'єкта оренди виключно за попередньою письмовою згодою Орендодавця, надання якої не може бути необґрунтовано затримано, обумовлено або відмовлено;
- позначати своє місцезнаходження шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок на вході в Об'єкт оренди;
- встановлювати нові замки на входні двері в Об'єкт оренди та його приміщення з обов'язковим попереднім письмовим повідомленням про це Орендодавця і наступною (після відповідного встановлення) передачею по одному ключу від замків Орендодавцю для забезпечення можливості здійснення ліквідації аварійних ситуацій;
- самостійно встановлювати в Об'єкті оренди режим роботи та пропускний режим для працівників Орендаря та третіх осіб (клієнтів, відвідувачів Орендаря);
- достроково розірвати цей Договір шляхом односторонньої відмови від Договору у випадках та порядку, що визначені цим Договором;
- реєструвати в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців адресу місцезнаходження Орендаря
- інші права, передбачені цим Договором.

6.4. Орендар зобов'язаний:

- в порядку та у строк, що визначені цим Договором, прийняти Об'єкт оренди та підписати Акт Приймання;
- сплачувати Орендодавцю Орендну плату та інші платежі відповідно до умов Договору;
- використовувати Об'єкт оренди відповідно до умов цього Договору;
- утримувати Об'єкт оренди в технічно справному, пожежобезпечному і відповідному санітарному стані до моменту його повернення Орендодавцю;
- дотримуватися та забезпечити дотримання працівниками та відвідувачами Орендаря, а також залученими Орендарем підрядниками вимог чинного законодавства України, зокрема, правил пожежної безпеки, встановлених Кодексом цивільного захисту України, а також правил користування тепловою та електричною енергією, правил охорони праці та техніки безпеки, встановлених Законом України "Про охорону праці" та інших спеціальних правил, що пред'являються органами державного пожежного нагляду, санітарно-епідеміологічного нагляду та іншими повноважними інстанціями щодо експлуатації приміщень та вчасно отримати усі необхідні дозволи та узгодження, встановлені чинним законодавством України, в т.ч. Кодексом цивільного захисту України;
- самостійно за свій рахунок встановити в приміщеннях Об'єкта оренди первинні засоби пожежогасіння, знаки пожежної безпеки, підготувати й надавати Орендодавцю на його вимогу документацію по забезпеченню пожежної безпеки в приміщеннях Об'єкта оренди;
- не користуватися будь-якими іншими опалювальними приладами, окрім опалювального обладнання, яке змонтоване в Об'єкті оренди; відповідальність за наслідки використання інших опалювальних приладів (в тому числі за збитки, завдані Орендодавцю та/або третім особам) внаслідок порушення Орендарем несе Орендар;

- в разі передачі Об'єкта оренди (його частини) в суборенду третім особам, Орендар залишається відповідальним за будь-які дії/бездіяльність суборендаря в Об'єкті оренди (його частині), що є об'єктом суборенди, протягом строку суборенди, а також за всі негативні наслідки (в тому числі спричинені збитки), що можуть виникнути з вини суборендаря в процесі використання ним Об'єкта оренди (його частини);
- нести відповідальність за допущення погіршення технічного стану Об'єкта оренди, що виходять за рамки нормального фізичного зносу, відшкодовувати Орендодавцю належним чином підтверджені реальні збитки, нанесені Орендодавцю з вини Орендаря через використання останнім Об'єкта оренди з порушенням умов цього Договору;
- призначити осіб, відповідальних за охорону праці, протипожежний стан та електробезпеку в Об'єкті оренди; всі зазначені особи мають пройти відповідні навчання та володіти спеціальними знаннями відповідно до призначення;
- не засмічувати Об'єкт оренди, Місця загального користування, видаляти відходи і сміття, що потрапляють або формуються в результаті операційної діяльності Орендаря;
- не укладати правочини (угоди), наслідком яких є чи може бути будь-яке обтяження Об'єкта оренди;
- самостійно забезпечувати схоронність майна в Об'єкті оренди;
- не використовувати не за прямим призначенням Місця загального користування;
- забезпечити безперешкодний доступ посадових осіб/представників Орендодавця (в присутності представника Орендаря) в Об'єкт оренди з метою огляду та/або перевірки технічного стану Об'єкта оренди та/або для перевірки дотримання Орендарем положень цього Договору, за попереднім повідомленням Орендаря не пізніше, ніж за 1 (один) робочий день до надання Орендодавцю зазначеного доступу;
- забезпечити негайний та безперешкодний доступ в Об'єкт оренди представникам контролюючих державних органів та постачальників/виробників Комунальних послуг, а також працівникам ремонтно-експлуатаційних організацій, працівникам аварійно-технічних і пожежних служб, фахівцям служб порятунку у випадках, що вимагають негайного втручання для ліквідації аварій, локалізації стихійних лих і усунення їхніх наслідків;
- не проводити реконструкцію Об'єкта оренди без письмового дозволу Орендодавця (здійснення реставрації, поточного ремонту чи технічного переобладнання приміщень без зміни їх конструктиву та цільового призначення допускається без письмової згоди Орендодавця);
- при зміні найменування, місцезнаходження чи банківських реквізитів Орендаря письмово сповістити про це Орендодавця протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту настання таких змін;
- дотримуватись вимог (норм), що встановлені чинним законодавством України для господарської діяльності, яка здійснюється Орендарем в Об'єкті оренди. У разі, якщо згідно із чинним законодавством України для здійснення господарської діяльності Орендаря в Об'єкті оренди (включаючи виробничу, фінансову, посередницьку іншу діяльність чи зберігання певного виду майна) необхідні певні дозволи (свідоцтво, ліцензія, наявність в штаті певних сертифікованих/атестованих працівників), Орендар зобов'язаний самостійно і за власний рахунок забезпечити їх наявність та підтримувати чинність;
- не використовувати Об'єкт оренди для незаконної або іншої діяльності, яка суперечить чинному законодавству України; не зберігати в Об'єкті оренди зброю, боєприпаси, радіоактивні та/або вибухові матеріали.

Стаття 7

Зміни Об'єкта оренди

7.1. У випадку, якщо Орендар бажає провести роботи, спрямовані на зміну (реконструкція, перепланування, інші дії, що призводять до зміни конструктиву чи цільового призначення приміщень) Об'єкта оренди (надалі – "**Зміни Орендаря**"), такі роботи можуть бути виконані лише після їх письмового попереднього погодження Орендодавцем, за винятком випадків Аварійного ремонту, здійснення реставрації, поточного ремонту чи технічного переобладнання приміщень без зміни їх конструктиву та цільового призначення.

Аварійний ремонт, здійснення реставрації, поточного ремонту чи технічного переобладнання приміщень без зміни їх конструктиву та цільового призначення, не вимагає письмового попереднього погодження Орендодавцем за умови, що проведення такого ремонту не зачіпає несучі конструкції Об'єкта оренди, не призводить до його перепланування чи до невідокремлюваної зміни його фасаду, а також не призводить до невідокремлюваної зміни конструкцій. Про проведення будь-якої з перелічених у даному підпункті Договору дій Орендар письмово повідомляє Орендодавця протягом 24 (двадцяти чотирьох) годин з моменту початку його виконання з описом обставин, що викликали необхідність його проведення.

7.2. Згода Орендодавця щодо Змін Орендаря або мотивована відмова від надання такої згоди має бути надана протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання відповідного запиту від Орендаря, в якому Орендар зазначає строки проведення робіт, перелік робіт та будівельні матеріали, що при цьому будуть

використовуватись, а також обладнання, пристрої та механізми, які буде встановлено у приміщеннях Об'єкту оренди.

7.3. Зміни Орендаря або будь-які інші роботи в Об'єкті оренди здійснюються Орендарем самостійно (власними або залученими силами) та за власний рахунок Орендаря і без відшкодування їх вартості Орендодавцем, якщо інше не буде погоджено Сторонами.

7.4. Орендар погоджується на те, що Зміни Орендаря або будь-які інші виконані ним роботи у Об'єкті оренди не створюють підстав для набуття Орендарем права власності на Об'єкт оренди чи будь-яку його частину як на новостворений об'єкт нерухомого майна, а також не призводять до виникнення у Орендаря права власності на частку в Об'єкті оренди відповідно до ч.4 ст. 778 Цивільного кодексу України.

7.5. Орендар зберігає за собою право власності на будь-яке та все обладнання, яке Орендар встановлює в приміщеннях протягом усього строку дії цього Договору (та його продовження, якщо застосовується).

7.6. Результати усіх відокремлюваних Змін Орендаря або інших здійснених ним робіт, поліпшень у Об'єкті оренди по завершенню Строку оренди мають бути прибрані (вилучені) Орендарем самостійно та за власний рахунок.

7.7. У випадку припинення Договору з будь-яких підстав, результати Змін Орендаря або будь-яких інших виконаних ним робіт у Об'єкті оренди, які є невідокремлюваними, тобто не можуть бути відокремлені без пошкодження Об'єкта оренди, на які надано згоду Орендодавцем, є власністю Орендодавця та після закінчення Строку оренди не підлягають прибиранню (вилученню) з боку Орендаря й не підлягають відшкодуванню Орендарю з боку Орендодавця.

Стаття 8

Відповідальність Сторін

8.1. У разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.

8.2. У разі порушення Орендарем установлених цим Договором строків сплати Орендної плати та/або інших платежів, на строк, що перевищує 5 (п'ять) робочих днів, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми простроченої заборгованості за кожний день прострочення її оплати.

8.3. У випадку порушення працівниками (підрядниками) або відвідувачами Орендаря правил пожежної безпеки, встановлених Кодексом цивільного захисту України, правил користування тепловою та електричною енергією, правил охорони праці та техніки безпеки, встановлених Законом України "Про охорону праці", інших спеціальних правил, що пред'являються органами державного пожежного нагляду, санітарно-епідеміологічного нагляду та іншими повноважними інстанціями щодо експлуатації приміщень, а також іншої неправомірної поведінки працівників (підрядників) або відвідувачів Орендаря, та якщо внаслідок такого порушення було завдано шкоди Об'єкту оренди або Будівлі, Орендар зобов'язується відшкодувати Орендодавцю прямі документально підтверджені збитки, заподіяні відповідним порушенням.

8.4. У випадку використання Об'єкта оренди всупереч Цільовому призначенню орендар сплачує на користь Орендодавця штраф у розмірі 100% (сто відсотків) місячної Орендної плати, передбаченої цим Договором для місяця, в якому було виявлено порушення.

8.5. У випадку проведення Змін Орендаря без згоди Орендодавця, Орендар зобов'язаний вилучити їх за власний рахунок, якщо інше не передбачено окремою домовленістю між Сторонами. При цьому таке вилучення повинно проводитися таким чином, щоб уникнути пошкоджень Об'єкта оренди та/або майна, що в ньому знаходиться, в іншому випадку Орендар зобов'язаний відшкодувати в повному обсязі усі прямі збитки, спричинені псуванням/пошкодженням Об'єкта оренди та/або майна.

8.6. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо своєчасного повернення Об'єкта оренди відповідно до умов цього Договору, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку в розмірі подвійної щоденної суми Орендної плати за кожен день затримки повернення Об'єкта оренди та відшкодовує понесені Орендодавцем у зв'язку з таким порушенням прямі документально підтверджені збитки. Крім того, у випадку ухилення Орендаря від складання Акта Повернення та передачі Орендодавцю Об'єкта оренди, Орендодавець має право на свій розсуд обмежити доступ Орендаря в приміщення з третього робочого дня прострочення повернення Орендодавцю Об'єкта оренди.

8.7. Прямі збитки, заподіяні невиконанням чи неналежним виконанням зобов'язань, підлягають відшкодуванню у повному обсязі, понад сплачену неустойку (штраф, пеню), за умови, що такі збитки мають бути завжди документально підтверджені.

8.8. Орендодавець звільняється від будь-якої відповідальності за шкоду, завдану Орендарю, його працівникам чи відвідувачам, спричинену не з вини Орендодавця у таких випадках:

8.8.1. крадіжка чи інше правопорушення, вчинене в Об'єкті оренди (в цьому випадку Орендодавець з урахуванням своїх можливостей сприятиме розслідуванню і встановленню обставин такої крадіжки чи іншого правопорушення, наприклад, шляхом надання записів з камер відеоспостереження) третіми особами (для цілей

цього пункту третіми особами не вважаються працівники, підрядники або уповноважені представники Орендодавця);

8.8.2. відключення водо- чи електропостачання, чи роботи каналізаційної системи, телефону, системи кондиціонування або припинення надання будь-яких інших Комунальних послуг, окрім випадків, якщо відключення Комунальних послуг спричинене затримкою оплати з боку Орендодавця за відповідними договорами, укладеними із постачальниками Комунальних послуг;

8.8.3. нанесення шкоди приміщенням або розташованому в них майну внаслідок витоку, розлиття рідини або через вологість чи інші обставини;

8.8.4. шкода, нанесена третіми особами (для цілей цього пункту третіми особами не вважаються працівники, підрядники або уповноважені представники Орендодавця) в ході надання послуг чи виконання робіт в приміщеннях (технічне обслуговування, прибирання або ремонт);

8.8.5. дії третіх осіб (інших орендарів/суборендарів, їх працівників, постачальників, клієнтів тощо) (для цілей цього пункту третіми особами не вважаються працівники, підрядники або уповноважені представники Орендодавця);

8.8.6. зміни в чинному законодавстві України або прийняття рішень органами державної влади або органами місцевого самоврядування, судом чи арбітражем, які мають на меті або призводять до припинення чи обмеження тієї чи іншої діяльності Орендаря в Об'єкті оренди або до необхідності реорганізувати таку діяльність.

8.9. У випадку, якщо Об'єкт оренди (в тому числі територія Будівлі прилегла до Об'єкта суборенди) або його частина були пошкоджені з вини Орендаря (в т.ч. з вини його працівників, клієнтів або відвідувачів) Орендар зобов'язується за свій рахунок усунути такі пошкодження. В разі невиконання цієї умови протягом строку, визначеного в підписаному обома Сторонами акті обстеження Об'єкта оренди, або протягом 20 (двадцяти) календарних днів з дати отримання Орендарем відповідної письмової вимоги від Орендодавця (якщо Орендар ухиляється від складання та підписання акта обстеження Об'єкта оренди), Орендодавець має право залучити третіх осіб для усунення пошкоджень з наступним покладенням відповідних документально підтверджених витрат на Орендаря.

8.10. Орендар несе відповідальність за всі негативні наслідки, пов'язані з господарською діяльністю, що здійснюється Орендарем в Об'єкті оренди, в тому числі за порушення Орендарем вимог (норм), що встановлені чинним законодавством України для здійснення такої діяльності. У випадку, якщо внаслідок порушень вимог (норм) чинного законодавства України, допущених Орендарем в процесі здійснення в Об'єкті оренди господарської діяльності, до Орендодавця зі сторони контролюючих органів будуть застосовані штрафні санкції та/або пред'явлені вимоги про відшкодування завданих збитків, Орендар зобов'язується компенсувати Орендодавцю в повному обсязі всі витрати, які останній поніс або має понести на оплату таких штрафних санкцій/збитків, протягом 10 (десяти) банківських днів від дати отримання Орендарем відповідного рахунку Орендодавця з доданими документами, що підтверджують наявність відповідних витрат Орендодавця.

Стаття 9

Конфіденційність

9.1. Кожна Сторона Договору буде зберігати сувору конфіденційність по відношенню отриманої від іншої Сторони комерційної, фінансової, бухгалтерської, технічної та іншої інформації і буде використовувати всі можливі шляхи, для того, щоб захистити таку інформацію від розголошення.

9.2. Передача інформації третім особам, публікація або інше розповсюдження інформації, в тому числі протягом 2 (двох) років після закінчення дії Договору, можлива лише за взаємною згодою Сторін, оформленою письмово, незалежно від підстав припинення дії Договору, або у випадках, коли обов'язкове розголошення такої інформації встановлено чинним законодавством.

9.3. До конфіденційної інформації належить будь-яка інформація, яка:

- при повідомленні Стороні була явно охарактеризована як конфіденційна;
- не є загальнодоступною;
- представляє комерційний інтерес або дає конкурентні переваги.

9.4. Порядок передачі інформації, яка підпадає під дію цієї статті, визначається окремою угодою Сторін.

9.5. Сторона повинна використовувати будь-яку конфіденційну інформацію, яка їй буде надана тільки з метою реалізації своїх обов'язків за Договором та гарантує, що її підрозділи, посадові особи, співробітники, не будуть розголошувати та не будуть використовувати ніяку інформацію окрім тієї, на яку отримано письмовий дозвіл іншої Сторони.

9.6. Конфіденційною інформацією не є інформація, яка:

- опублікована у відкритих засобах друку або є у доступних джерелах інформації;
- на момент укладання Договору була відома Стороні;
- є або стає відкритою (не конфіденційною) в результаті невірних, необережних або необачних дій з боку іншої Сторони;

- легально отримана від третьої сторони без порушень Договору;
- надана однією із Сторін третій особі без аналогічних обмежень на права третьої сторони;
- незалежно розроблена Стороною за умови, що особа або особи, які її розробили, не мали доступу до конфіденційної інформації;
- має письмовий дозвіл іншої Сторони до розголошення;
- розкрита державі або державному органу на вимогу такого органу або у разі, коли її розкриття вимагає Закон.

9.7. Доступ до конфіденційної інформації повинен бути обмежений колом посадових осіб, службовців, співробітників Сторони, яким необхідний доступ до такої інформації з метою, викладеною вище.

Стаття 10

Строк дії Договору та умови його дострокового розірвання та припинення

10.1. Цей Договір набуває чинності з дня його підписання уповноваженими представниками Сторін, скріплення їх підписів печатками (за умови їх використання) та діє протягом Строку оренди, визначеного цим Договором у Статті 1. Припинення Договору не звільняє Сторони від виконання зобов'язань, що виникли під час дії Договору (сплата платежів, грошових санкцій, підписання документів тощо). В частині невиконаних грошових зобов'язань Договір діє до повного їх виконання.

10.2. Договір може бути достроково розірваний на вимогу Орендодавця у випадку:

- систематичного порушення (два і більше рази) Орендарем умов цього Договору, у тому числі порушення умов оплати (прострочення з внесенням) орендної плати й інших платежів за Договором більш, ніж на 10 (десять) календарних днів. У цьому випадку рішення Орендодавця про припинення даного Договору набирає чинності через 30 (тридцять) календарних днів після письмового повідомлення Орендаря;
- використання Об'єкта оренди не за Цільовим призначенням, при цьому подібне рішення Орендодавця набирає чинності через 30 (тридцять) календарних днів з моменту письмового повідомлення Орендаря, у разі якщо Орендар не усунув дане порушення в розумні строки;
- істотного погіршення стану Об'єкта оренди з вини Орендаря, в такому випадку Орендодавець письмово повідомляє Орендаря про погіршення стану Об'єкта оренди протягом 5 робочих днів з дня виявлення такого погіршення. Сторони протягом 5 робочих днів з дня отримання Орендарем повідомлення від Орендодавця створюють комісію, яка складається з рівної кількості своїх представників та незалежних експертів. За результатами роботи цієї комісії, яка не може тривати довше 7 (семи) робочих днів з моменту її створення, приймається рішення про наявність істотного погіршення стану Об'єкта оренди порівняно зі станом, в якому його було передано в оренду. За умови встановлення комісією зазначених обставин, Орендодавець має право вимагати розірвання Договору та відшкодування завданих збитків, в передбаченому чинним законодавством порядку;
- за фактичної відсутності Орендаря на Об'єкті оренди без письмового узгодження цього з Орендодавцем протягом більше, ніж один календарний місяць, та несплати Орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором, у той же строк;
- в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.3. Договір може бути достроково розірваний на вимогу Орендаря:

- якщо Об'єкт оренди в силу обставин, за які Орендар не відповідає, виявиться в стані, непридатному для використання за Цільовим призначенням;
- якщо Орендодавець систематично порушує права Орендаря, що перешкоджає користуванню Об'єкту оренди за призначенням та призводить до збитків, а також порушенням економічних інтересів Орендаря (в тому числі, безпідставно нарахуванню платежів за Договором) і Орендар письмово повідомить про це Орендодавця за 30 (тридцять) календарних днів;
- в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України та цим Договором.

10.4. Договір може бути достроково припинений з ініціативи Орендаря, з обов'язковим наданням Орендодавцю письмового повідомлення за 2 (два) місяці до дня такого припинення та відсутності заборгованості. Повернення Об'єкту оренди здійснюється у порядку та на умовах, передбачених цим Договором.

10.5. Реорганізація Сторін цього Договору не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

10.6. Дія Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку його дії;
- загибелі Об'єкта оренди;
- ліквідації суб'єкта господарювання - Орендаря;
- за погодженням Сторін;
- дострокового розірвання на вимогу однієї зі Сторін у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

10.7. Після закінчення строку дії цього Договору Орендар, який належно виконує свої обов'язки за цим Договором, має переважне право на укладання Договору на новий термін. Умови договору оренди на новий термін встановлюються за домовленістю Сторін.

10.8. Пролонгація (продовження) дії Договору без укладення відповідної письмової угоди між Сторонами не допускається. Для уникнення суперечок Сторони вважають цей пункт 10.8. Договору запереченнями Орендодавця в розумінні ст. 764 Цивільного кодексу України та заявою про припинення Договору після закінчення його строку дії в розумінні ст. 284 Господарського кодексу України.

10.9. Орендар зобов'язується не перешкоджати третім особам (потенційним орендарям), зацікавленим в оренді, в огляді Об'єкта оренди, якщо Орендар попередньо письмово повідомив Орендодавця про дострокове розірвання Договору за 2 (два) місяці.

Стаття 11

Вирішення спорів

11.1. Всі спори і розбіжності, які можуть виникнути з цього Договору, або у зв'язку з ним, вирішуються Сторонами шляхом переговорів. У випадку, якщо Сторони не можуть розв'язати спір шляхом переговорів протягом 20 (двадцяти) календарних днів з моменту його виникнення, такий спір вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного законодавства України.

Стаття 12

Форс-мажорні обставини

12.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання зобов'язань за цим Договором у випадку, якщо це невиконання викликане Форс-мажорними обставинами, що виникли після Дати набрання чинності. Таке звільнення від відповідальності стосується тільки зобов'язань, виконання яких прямо перешкоджають Форс-мажорні обставини, і таке звільнення діє тільки протягом строку тривалості таких Форс-мажорних обставин.

12.2. Сторона, що має намір послатися на Форс-мажорні обставини, зобов'язана невідкладно (протягом 3-х Робочих днів з моменту настання таких обставин) повідомити іншу Сторону про наявність зазначених обставин та їх вплив на виконання Договору. Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення Сторони про настання Форс-мажорних обставин призводить до втрати права посилається на такі обставини як на підставу, що звільняє від відповідальності.

12.3. Документ, виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним органом, є достатнім підтвердженням наявності та тривалості дії Форс-мажорних обставин.

12.4. Якщо Форс-мажорні обставини діють протягом 3 (трьох) місяців поспіль і не виявляють ознак припинення, Орендар та/або Орендодавець мають право відмовитись від Договору шляхом направлення письмового повідомлення іншій Стороні, при цьому Сторони зобов'язані провести повний взаєморозрахунок за цим Договором (а саме, Орендар має сплатити Орендодавцю Орендну плату та інші платежі передбачені Договором включно до дати виникнення Форс-мажорних обставин). Договір вважатиметься припиненим в дату, зазначену у відповідному повідомленні про припинення.

Стаття 13

Заключні положення

13.1. Цей Договір складено українською мовою в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.

13.2. Всі додатки, зміни та доповнення до цього Договору здійснюються тільки у письмовій формі та визнаються невід'ємною частиною Договору з моменту їх підписання уповноваженими представниками Сторін. Усі виправлення за текстом цього Договору мають силу та можуть братися до уваги виключно за умови, що вони у кожному окремому випадку датовані, засвідчені підписами Сторін та скріплені їх печатками (за умови їх використання).

13.3. У випадку зміни місцезнаходження, банківських реквізитів або контактних номерів телефонів, Сторони повинні повідомляти одна одну протягом трьох днів з дати таких змін.

13.4. У всьому іншому, що не передбачено даним Договором, застосовується діюче законодавство України.

13.5. Жодна із Сторін не має права передавати будь-яку частку своїх прав та обов'язків третім особам без попередньої письмової згоди іншої Сторони.

13.6. Листи та/або повідомлення Сторін щодо виконання або зміни умов Договору, будуть вважатись наданим іншій Стороні належним чином, якщо направлені поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення за допомогою поштових сервісів України, та/або відправлено на електронну пошту, що зазначена у Статті 15 цього Договору, та/або особисто вручені кур'єром під розпис уповноваженій Стороною особою. Адреси для листів/повідомлень зазначені у Статті 15 цього Договору. У випадку, якщо лист та/або повідомлення було надіслано за належною адресою і не повернуто підприємством зв'язку або повернуто з посиленням на відсутність (вибуття) адресата, відмову від одержання, закінчення строку зберігання поштового відправлення тощо, то вважається, що адресат був належним чином повідомлений.