

Договір оренди складського приміщення

(між фізичними особами)

м. _____	"__" _____ 20__ року
----------	----------------------

Громадянин _____, в подальшому "Орендодавець", з однієї сторони та громадянин _____, в подальшому "Орендар", з іншої сторони, разом поійменовані "Сторони", а кожна окремо "Сторона", уклали цей договір, в подальшому "Договір", про наступне.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає Орендарю в строкове платне користування нежитлове складське приміщення (далі - "Склад"), загальною площею _____ м², на строк, зазначений в п. 6.1 цього Договору.

Склад розташований за адресою: _____.

Технічний стан та інші характеристики Складу, що передається в оренду на умовах цього Договору, зафіксовані в Акті приймання-передачі (додаток № 1), який є невід'ємною частиною цього Договору, і повністю задовольняють Орендаря.

1.2. Вказаний в п. 1.1 цього Договору Склад належить Орендодавцю на праві власності, що підтверджується правостановлюючими документами у відповідності з вимогами чинного законодавства України.

Склад, що передається в оренду, не є предметом судових спорів між Орендодавцем і будь-якою третьою особою, не знаходиться під арештом, не передане в оренду третім особам, не перебуває під заставою.

1.3. Вартість Складу на момент укладення цього Договору складає ___ грн.

1.4. Капітальний ремонт Складу здійснюються Орендодавцем в міру необхідності.

1.5. Орендар не має права передавати Склад або його частину в суборенду (під найм) третім особам без письмової згоди Орендодавця.

1.6. Приміщення, що передається в оренду на умовах цього Договору, повинно бути використане Орендарем виключно за призначенням як складське приміщення. Якщо Орендар користуватиметься Складом (чи його частиною) всупереч призначенню, то Орендодавець має право вимагати розірвання цього Договору. Зміна призначення користування можлива лише за умови отримання письмової згоди Орендодавця і відповідних погоджень, необхідних згідно чинного законодавства України.

2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

2.1. Орендодавець зобов'язаний:

2.1.1. Протягом 3-х днів з моменту підписання цього Договору передати Орендарю Склад по акту приймання-передачі із зазначенням стану Складу і переліку обладнання, меблів, інвентарю, при їх наявності, на момент їх передачі в оренду.

2.1.2. Усувати наслідки аварій чи пошкоджень в Складі, якщо така аварія чи пошкодження виникли з вини Орендодавця.

2.1.3. Не перешкоджати переміщенню в Склад чи зі Складу матеріальних цінностей (майна), що належить Орендарю.

2.1.4. При необхідності та можливості надати на період строку оренди дозвіл Орендарю на укладення

договорів на постачання послуг телефонного зв'язку, доступу до мережі Інтернет тощо.

2.1.5. Забезпечити Орендарю можливість користування Складом згідно розкладу роботи Орендодавця.

2.1.6. Орендодавець не несе відповідальності за збереження (схоронність) майна в орендованому Складі.

2.2. Орендар зобов'язується:

2.2.1. Користуватись орендованим Складом виключно за його призначенням, вказаному в п. 1.6 цього Договору.

2.2.2. Утримувати Склад у відповідності з вимогами норм пожежної безпеки, промислової санітарії, охорони праці, а також державних будівельних норм. Забезпечувати себе за власні кошти засобами індивідуального захисту, засобами пожежогасіння за номенклатурою і в кількості відповідно до чинного законодавства.

2.2.3. Експлуатувати електричні, газові, водопровідно-каналізаційні мережі, пристрої, прилади відповідно до технічних вимог, щоб не завдати збитків Орендодавцю.

У випадку, якщо в результаті неправильної експлуатації зазначених систем буде завдано збитків Орендодавцю, Орендар зобов'язаний відшкодувати їх в повному обсязі протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту пред'явлення Орендодавцем відповідного рахунку. Факт заподіяних збитків, їх розмір та причини визначається комісією у складі уповноважених представників обох Сторін. У разі недосягнення згоди щодо причин та розміру нанесених збитків, Орендодавець має право залучити експертну організацію, при цьому всі витрати, пов'язані з проведенням експертизи, відшкодовуються Орендарем.

2.2.4. Орендар зобов'язується експлуатувати електроустановки в орендованому Складі згідно Правил безпеки при експлуатації електроустановок споживачів, Правил технічної експлуатації електроустановок споживачів, Правил влаштування електроустановок, Правил користування електричною енергією, Правил експлуатації електрозахисних засобів, Порядку проведення посвідчення електроустановок споживачів.

2.2.5. Орендар несе повну відповідальність за дотримання Правил пожежної безпеки в Україні, Правил прийому стічних вод підприємств в систему каналізації м. _____, нормативних документів з охорони праці і за можливий травматизм в Складі та на території Орендодавця.

2.2.6. Орендар зобов'язується виконувати діючі в Україні Правила користування міжміським і міжнародним телефонним зв'язком, а також не підключати до телефонних ліній апарату, що не відповідає сертифікату Держкомзв'язку України.

2.2.7. негайно повідомляти Орендодавця про будь-які пошкодження, аварії, інші неполадки в Складі, в результаті яких завдано або може бути завдано матеріальні збитки Орендодавцю.

Орендар також зобов'язаний застосувати заходи для запобігання можливостей подальшого руйнування або пошкодження орендованого Складу або суміжних з ним приміщень.

2.2.8. На вимогу Орендодавця надати безперешкодний доступ в будь-який час доби представників Орендодавця (відповідних служб) до Складу у випадках аварії, в робочі дні - для поточного огляду та під час ремонту Складу та інженерних мереж.

Контактний цілодобовий телефон відповідальної особи Орендаря: _____

2.2.9. Застрахувати на користь Орендодавця орендований Склад протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту підписання цього Договору на весь строк його дії.

Орендар несе відповідальність за знищення (втрату) Складу і в тому випадку, якщо Склад повинен був бути застрахований Орендарем, а він цього не зробив.

2.2.10. Орендар зобов'язується дотримуватись на території Орендодавця вимог законодавства України про охорону навколишнього природного середовища і нести повну відповідальність за його порушення.

2.2.11. Не використовувати Склад для діяльності, яка є або може бути шкідливою, незаконною для

Орендодавця чи інших суміжних орендарів.

2.2.12. Здійснювати за свій рахунок поточний ремонт орендованого Складу. До поточного ремонту також відносяться роботи по систематичному і своєчасному запобіганню від передчасного зносу частин будівлі, споруди та інженерного обладнання шляхом проведення профілактичних заходів та усунення дрібних пошкоджень і несправностей.

2.2.13. Сплачувати своєчасно та в повному обсязі орендну плату та інші платежі за цим Договором.

2.2.14. При необхідності встановити за свій рахунок лічильники електроенергії і води, обладнати пожежну і охоронну сигналізацію.

2.2.15. Відшкодувати Орендодавцю витрати за користування Орендарем електроенергією (за показниками лічильників). Такі розрахунки (відшкодування) мають бути здійснені протягом 5 (п'яти) банківських днів з моменту пред'явлення Орендодавцем відповідних рахунків на оплату.

2.2.16. Нести повну відповідальність за збереження (схоронність) матеріальних цінностей, що знаходяться в Складі.

2.2.17. Працювати в орендованому Складі в однозмінному режимі 5-денного робочого тижня. Зміна режиму роботи Складу можлива лише за письмовою згодою Орендодавця.

2.2.18. По закінченню строку дії цього Договору (в т. ч. розірвання), Орендар зобов'язаний протягом доби з дати закінчення строку дії цього Договору чи з моменту його розірвання повернути Орендодавцю по акту приймання-передачі Складу в задовільному стані, з урахуванням нормального зносу, а також передати по акту в повному обсязі і справності обладнання та інше майно, одержане Орендарем в користування.

2.2.19. Орендар зобов'язується не проводити в Складі без письмової згоди Орендодавця приховані і відкриті проводки комунікацій, перепланування і переобладнання.

2.3. Орендодавець має право:

2.3.1. Здійснювати перевірку умов використання Складу та періодичного обстеження стану конструктивних елементів Складу (стін, перекриттів, інженерних мереж тощо).

2.3.2. Якщо Орендар самовільно (незалежно від причин) залишив орендований ним Склад, маючи при цьому перед Орендодавцем заборгованість понад 30 календарних днів з орендної плати та інших платежів, передбачених цим Договором, і Орендодавець не має можливості підписати угоду про розірвання цього Договору та акта приймання-передачі (повернення) Складу, то Орендодавець має право самостійно звільнити орендований Склад від майна Орендаря, склавши відповідний акт за участю представника будь-якого іншого суміжного Орендаря або іншої організації, описавши наявне майно.

При цьому будь-яке майно, залишене Орендарем, його співробітниками і третіми особами в Складі, вважається безхазяйним і ніяку відповідальність за нього Орендодавець не несе.

2.3.3. Якщо по закінченню строку дії цього Договору та підписання акта приймання-передачі (повернення) Складу, Орендар не звільнив, незалежно від причин, Склад від майна протягом строку, вказаного в п. 2.2.18 цього Договору, і залишив Склад, Орендодавець має право звільнити Склад від майна Орендаря, склавши відповідний акт за участю представника будь-якого іншого суміжного Орендаря або іншої організації, описавши наявне майно.

При цьому будь-яке майно, залишене Орендарем, його співробітниками і третіми особами в Складі, вважається безхазяйним і ніяку відповідальність за нього Орендодавець не несе.

2.4. Орендар має право:

2.4.1. Користуватись Складом виключно на умовах цього Договору;

2.4.2. Скористатись переважним правом перед іншими особами на укладання нового договору оренди на новий (інший) строк. У разі недосягнення домовленостей щодо орендної плати та інших умов договору,

переважне право Орендаря на укладення Договору припиняється.

2.4.3. Позначити своє місцезнаходження в будівлі, в якому розташований Склад.

2.4.4. Користуватись на умовах цього Договору системами водо-, тепло-, електропостачання;

2.4.5. Орендар може за свій рахунок здійснювати (за своїм бажанням) поліпшення Складу (влаштування пристроїв, приладів, обладнання, дообладнання, спорудження прибудов, надбудов, перепланування Складу, перебудов тощо) лише за умови письмової згоди Орендодавця та отримання необхідних дозволів та погоджень згідно чинного законодавства України.

2.4.6. Встановлені за рахунок Орендаря прилади, пристрої, обладнання, інші поліпшення Складу можуть бути демонтовані (зняті) Орендарем за умови відновлення ним за свій рахунок попереднього стану Складу.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. За оренду Складу, зазначеного в п. 1.1 цього Договору, Орендар сплачує Орендодавцю щомісячно орендну плату (договірну) в розмірі: _____ (_____) грн., крім того ПДВ _____ грн., а всього (з урахуванням ПДВ) (_____) грн.), виходячи з розрахунку _____ грн. за 1 (один) м².

3.2. Вартість комунальних послуг (водо-, тепло-, газопостачання) входять до складу орендної плати.

Відшкодування Орендодавцю витрат, пов'язаних з оплатою електроенергії, здійснюється окремо (додатково) за фактом їх споживання на підставі відповідних рахунків Орендодавця.

Такі розрахунки (за спожиту електроенергію) мають бути здійснені щомісячно протягом 5 (п'яти) банківських днів з моменту отримання Орендарем відповідних документів (рахунків) на оплату.

Зняття показників лічильника за споживання електроенергії здійснюється разом представниками Орендодавця та Орендаря.

3.3. Орендна плата сплачується Орендарем в наступному порядку:

Орендна плата за користування Складом сплачується щомісячно в порядку попередньої оплати не пізніше ніж за 5 (п'ять) календарних днів до початку кожного наступного місяця, за який здійснюється оплата, на підставі пред'явленого Орендодавцем до оплати рахунку.

Сплата орендної плати (в т. ч. відшкодування витрат за спожиту електроенергію та інші платежі) здійснюється в безготівковій формі шляхом перерахування коштів на рахунок Орендодавця.

3.4. Орендодавець має право один раз в квартал в односторонньому порядку переглядати розмір орендної плати у разі зростання рівня інфляції, тарифів на комунальні послуги, змін, пов'язаних з податковою політикою держави, тощо, внаслідок чого змінюється розмір орендної плати за цим Договором.

Зміна орендної плати оформляється угодою, яку Орендар зобов'язаний підписати та повернути (один примірник) Орендодавцю не пізніше 7 (семи) календарних днів з дня її отримання. Вказана угода буде невід'ємною частиною цього Договору.

3.5. Орендна плата нараховується та сплачується з дати підписання акта приймання-передачі Складу в оренду.

3.6. Орендар зобов'язується протягом 5 (п'яти) банківських днів з дня підписання цього Договору сплатити авансовий платіж (далі - "Авансовий платіж"), в розмірі двомісячної орендної плати.

Авансовий платіж в розмірі місячної орендної плати зараховується Орендодавцем в рахунок орендної плати за перший місяць строку оренди.

Решта - в розмірі місячної орендної плати, зараховується Орендодавцем в рахунок останнього місяця строку оренди, за винятком випадків, коли Орендар відмовляється відшкодувати спричинені з його вини

збитки. У таких випадках зазначена сума вважається штрафом і залишається у власності Орендодавця.

3.7. Орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення Приміщення Орендодавцю. Факт повернення Складу підтверджується підписанням Сторонами акта приймання-передачі (повернення) Складу з оренди.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. За прострочення виконання Орендарем грошових зобов'язань у встановлений цим Договором строк, Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню в розмірі 1 % від суми боргу, але не більше подвійної ставки НБУ, за кожний день прострочення.

4.2. Не внесення орендної плати (в т. ч. відшкодування вартості комунальних послуг) протягом одного місяця з дати платежу, надає Орендодавцю право відключити інженерні мережі та обладнання об'єктів енергопостачання (електроенергію, тепло, холодне та гаряче постачання) в Складі до моменту надходження таких платежів на рахунок Орендодавця без відшкодування будь-яких збитків з боку Орендодавця.

4.3. Авансовий платіж, в розмірі місячної орендної плати, не повертається Орендарю і не зараховується в рахунок орендної плати, якщо Орендар відмовляється відшкодувати спричинені з його вини збитки.

4.4. За передачу Складу або його частини в суборенду (під найм) без письмової згоди Орендодавця, Орендар сплачує на користь Орендодавця штраф в розмірі 100 % від суми річної орендної плати.

4.5. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за спричинення майнових збитків (враховуючи штрафні санкції), заподіяних Орендодавцю внаслідок недотримання норм санітарії, технічного стану, пожежної безпеки та інших загальнообов'язкових норм та правил.

4.6. У випадку використання Складу всупереч призначення, зазначеного в п. 1.6 цього Договору, Орендар сплачує штраф в розмірі 10 % від суми річної орендної плати.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань і в разі, якщо це невиконання є наслідком дії непереборної сили, на яку сторони не можуть вплинути, а саме: війна, повінь, землетрус, пожежа, транспортні катастрофи, заборонні акти держави, та якщо ці обставини безпосередньо вплинули на виконання цього договору. При цьому строк виконання обов'язків по договору переноситься відповідно до часу, у перебіг якого діяли ці обставини.

5.2. Сторона, для якої склалась неможливість виконання обов'язків за договором, зобов'язана негайно, але не пізніше 5-ти (п'яти) днів з моменту їх настання, в письмовій формі сповістити іншу сторону. Настання обставин непереборної сили підтверджується довідкою, виданою Торгово-промисловою палатою або іншим документом відповідного державного органу чи державної установи.

5.3. Якщо ці обставини будуть продовжуватись більше 2-х місяців, кожна із сторін вправі анулювати договір повністю або частково. У таких випадках жодна із сторін не може пред'явити іншій стороні претензії щодо компенсації можливих збитків.

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

6.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами та діє протягом _____ (_____) місяців, а саме з _____ 20__ року до _____ 20__ року.

7. ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

7.1. Цей Договір припиняється по закінченню строку його дії.

7.2. Договір може бути розірваний на вимогу однієї з Сторін у випадках:

- обставин непереборної сили (форс-мажор), що виникли після укладення цього Договору;
- використання Складу всупереч вимогам цього Договору або його призначення;

- передачі Орендарем в суборенду (під найм) Складу чи його частини без письмового дозволу Орендодавця;
- якщо Орендар не вносить орендну плату та інші, передбачені цим Договором платежі, протягом двох місяців з дати такого платежу. За таких обставин цей Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.
- якщо Орендар відмовляється від підписання угоди про зміну розміру орендної плати.

7.3. Цей Договір може бути розірваним за взаємною згодою Сторін.

7.4. У випадках розірвання цього Договору за ініціативою однієї із Сторін, остання зобов'язана письмово повідомити іншу Сторону про це за два тижні до розірвання.

7.5. Орендар зобов'язаний виконувати вимоги режиму перепуску, що діють на території Орендодавця.

8. ІНШІ УМОВИ

8.1. Договір складений у двох примірниках, по одному для кожної із Сторін, обидва примірники мають однакову юридичну силу.

8.2. Всі спори, що можуть виникнути з виконанням цього Договору підлягають розгляду в суді згідно чинному законодавству України.

8.3. Сторони також домовились, що в цей Договір включені всі істотні умови, передбачені чинним законодавством, і Сторони не мають і не матимуть одна до одної щодо цього жодних претензій.

8.4. Сторони встановили, що Орендар відмовляється від переважного права на придбання Приміщення.

8.5. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

8.6. Всі додатки, зміни, доповнення до цього Договору є його невід'ємною частиною за умови, якщо вони вчинені в письмовій формі та підписані повноважними представниками Сторін з обов'язковим посиланням на цей Договір.

9. АДРЕСИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

<p>Орендар:</p> <p>Громадянин _____</p> <p>Місце проживання: _____</p> <p>Адреса реєстрації _____</p> <p>Тел.: _____</p> <p>Електронна пошта _____</p> <p>_____/_____/_____</p>	<p>Орендодавець:</p> <p>Громадянин _____</p> <p>Місце проживання: _____</p> <p>Адреса реєстрації _____</p> <p>Тел.: _____</p> <p>Електронна пошта _____</p> <p>_____/_____/_____</p>
---	--

Додаток №-1

до договору оренди складського приміщення від «___» _____ 20__ року

АКТ
ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ

м. _____	"___" _____ 20__ року
----------	-----------------------

Громадянин _____, в подальшому "Орендодавець", з однієї сторони та громадянин _____, в подальшому "Орендар", з іншої сторони, склали цей Акт приймання-передачі складського приміщення (далі — Акт) щодо наступного:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв у строкове платне користування складське приміщення (далі – приміщення), яке розташоване за адресою: _____ на строк із «___» _____ 20__ року до «___» _____ 20__ року.

1.1. Загальна площа нежитлового приміщення: _____ м2.

Площа приміщення, що здається в найм: _____ м2.

1.2. На момент прийняття приміщення огляд установив, що стан ремонту приміщення добрий, недоліків, що перешкоджали б використовувати приміщення за цільовим призначенням, немає.

1.3. Приміщення обладнане: системою кондиціонування (кондиціонери в кількості 2 шт.), домофоном із камерою, охоронною сигналізацією з камерою.

1.4. Орендодавець підтверджує, що на день складення цього акту сплатив у повному обсязі відповідним підприємствам, установам, організаціям усі платежі, зокрема й комунальні.

1.5. Разом із приміщенням Орендодавець передає комплект ключів від вхідних дверей у кількості 2 шт. і таке майно:

стіл 1 шт.

шафа 1 шт.

комод 1 шт.

стілець 3 шт.

1.6. Орендодавець підтверджує, що сантехнічне й електрообладнання та їх інженерні мережі справні.

1.7. Під час передачі-прийняття приміщення виявили такі недоліки: не виявили.

1.8. На момент прийняття приміщення сторони зафіксували такі показники лічильників:

лічильник № 1: _____;

інші лічильники (за наявності): немає.

2. Цей Акт складений українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін.

3. Цей Акт набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та є невід'ємною частиною договору оренди складського приміщення від «___» _____ 20__ року.

ПІДПИСИ СТОРІН

Орендар:

Громадянин _____

_____/_____/_____

Орендодавець:

Громадянин _____

_____/_____/_____