

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ № _____

м. Харків

_____ червня 2025 року

_____ в особі _____, який діє на підставі _____, надалі «Орендодавець», та

КОМУНАЛЬНА УСТАНОВА «ОФІС РЕФОРМ ХАРКОВА» в особі директора Давідьянца Дмитра Олеговича, який діє на підставі Статуту, надалі «Орендар», з іншої сторони, далі разом за текстом іменуються «Сторони», а окремо - «Сторона»,

уклали даний Договір відповідно до вимог норм Цивільного та Господарського кодексів України, враховуючи Закон України від 15.03.2022 р. № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. У відповідності з умовами даного Договору Орендодавець передає, а Орендар приймає згідно коду ДК 021:2015 70220000-9 Послуги з надання в оренду чи лізингу нежитлової нерухомості на встановлений цим Договором термін у строкове платне користування (надалі – Оренда) **частину нежитлових приміщень** _____ розташовані за адресою: м. Харків, _____ (надалі іменується – Приміщення). Площа оренди складає _____ квадратних метри згідно технічного паспорту _____.

1.2. Орендодавець гарантує, що має всі повноваження для укладення цього Договору та надання Приміщення у користування Орендареві.

1.3. Орендодавець свідчить, що Приміщення на момент його передачі в оренду за Актом прийому-передачі знаходиться у належному технічному стані.

2. УМОВИ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ПРИМІЩЕННЯ ТА ЙОГО ПОВЕРНЕННЯ

2.1. Приміщення передається ОРЕНДОДАВЦЕМ та приймається Орендарем на підставі Акту прийому-передачі Приміщення, який є невід'ємною частиною цього Договору.

2.1.1. Приміщення вважається фактично переданим в оренду Орендареві в момент підписання уповноваженими представниками Сторін Акту прийому-передачі Приміщення.

2.2. Орендар з моменту підписання Акту прийому-передачі Приміщення виконує його облаштування за свій рахунок. Під «облаштуванням» мається на увазі розміщення Орендарем в Приміщенні необхідного майна, без проведення в Приміщенні будь-яких ремонтних або будівельних робіт, проведення яких здійснюється за погодженням із Орендодавцем.

2.3. Надання Приміщення в оренду за цим Договором не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на Приміщення. Орендодавцем Приміщень залишається Орендодавець, а Орендар користується ними протягом усього терміну оренди.

2.4. Приміщення має бути повернене Орендарем в стані не гіршому, ніж воно було прийняте від Орендодавця, з урахуванням нормального зносу та не пізніше 3 (трьох) робочих днів з дати закінчення терміну оренди Приміщення.

2.5. Якщо Приміщення при поверненні не відповідає критерію визначеному в пункті 2.4., (невідповідність стану приміщення нормальному зносу), Орендар, у разі необхідності, за погодженням сторін, здійснює ремонтні роботи або компенсує кошти на ремонт згідно з узгодженим Сторонами кошторисом.

3. ЦІЛЬОВЕ ВИКОРИСТАННЯ

3.1. Орендар зобов'язаний використовувати Приміщення виключно для розміщення офісу з метою здійснення власної діяльності – реалізації проєкту Eastern Ukraine EDIH (European Digital Innovation Hub) 2025.

4. СТРОК ОРЕНДИ

4.1. Строк дії Договору починається з 01 липня 2025 року, але в будь-якому випадку – з моменту підписання Сторонами Акта прийому-передачі Приміщення, і діє до 31 серпня 2025 року, а в частині розрахунків – до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за Договором.

4.2. По закінченню терміну дії Договору або з моменту розірвання або припинення його дії, Орендар в останній день оренди зобов'язаний повернути приміщення в справному стані, з урахуванням норм зносу, по Акту прийому-передачі приміщень, який підписується представниками обох сторін.

4.3. Орендодавець має право відмовитися від Договору і вимагати повернення орендованих приміщень, якщо Орендар не вносить платежі за договором протягом двох місяців поспіль. У разі відмови Орендодавця від Договору оренди по даній підставі, договір є розірваним з моменту одержання Орендарем письмового повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

4.4. Договір може бути розірваний достроково за згодою Сторін. На вимогу Орендаря Договір може бути розірваний достроково за умови дотримання вимог ст. 188 Господарського кодексу України (попередження Орендодавця за 30 днів).

4.5. Договір може бути змінений або розірваний у зв'язку з істотними змінами обставин. Зміни до Договору вносяться шляхом укладення сторонами письмової Додаткової угоди, яка є невід'ємною частиною даного Договору.

4.6. Цей Договір розривається також за ініціативою однієї із Сторін, якщо Сторони протягом 30-ти днів не можуть дійти згоди щодо зміни розміру орендної плати. В даному випадку термін попередження про розірвання Договору становить 30 календарних днів.

4.7. Договір припиняється з дня повернення приміщень Орендодавцю згідно Акту прийому-передачі приміщень.

5. ОПЛАТА ЗА ДОГОВОРОМ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1. Орендар зобов'язаний здійснювати оплату за користування Приміщенням у розмірах та у строки, передбачені Договором. Розрахунковим періодом є один календарний місяць.

5.2. Сторони, на підставі підписаних Додатків № 1, № 2 до цього Договору, які є його невід'ємною частиною, дійшли згоди, що загальна вартість Договору становить _____ грн. (_____ гривень _____ коп.) без ПДВ.

5.2.1. Розмір щомісячної орендної плати за Договором складає _____ грн. (_____ гривень _____ коп) без ПДВ згідно Розрахунку орендної плати в місяць (Додаток 2), який є невід'ємною частиною цього Договору.

5.3. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно в наступному порядку:

5.3.1. Оплата за користування орендованими нежитловими приміщеннями здійснюється щомісячно на підставі Акту приймання-передачі в безготівковому порядку, шляхом перерахування Орендарем грошових коштів на рахунок Орендодавця протягом 7 банківських днів з дати підписання Акту наданих послуг за наявності бюджетного фінансування;

Платіжні документи оформляються відповідно до норм чинного законодавства України.

5.3.2. Орендар звільняється від відповідальності за прострочення сплати орендної плати у зв'язку із ненаданням/несвоєчасним наданням Орендодавцем відповідного рахунку та відсутності бюджетного фінансування.

5.4. Розмір орендної плати індексації не підлягає.

5.5. Всі витрати за користування телекомунікаційними послугами та прибирання Приміщень сплачуються Орендарем самостійно.

5.6. Орендна плата не нараховується і не підлягає сплаті за період проведення капітального ремонту Приміщення, а також у разі необґрунтованого ухилення Орендодавця від прийняття Приміщення з оренди та/або підписання Акту здачі-приймання Приміщення та/або нез'явлення Орендодавця для підписання Акту здачі-приймання Приміщення у місці, день та час, вказаний Орендарем, у зв'язку з припиненням цього Договору.

5.7. Орендна плата не нараховується і не підлягає сплаті за період проведення капітального будівництва (ремонту несучих конструкцій), ремонту комунікацій на їх «вході» у Приміщення, стояків тощо, якщо вони стали несправними не з вини Орендаря, - пропорційно до частини Приміщення, яке не могло використовуватися Орендарем або у використанні якої Орендар був обмежений.

5.8. Оплата за цим Договором здійснюється в межах проєкту 01002045 «Трансформаційне відновлення задля безпеки людей в Україні», який фінансує уряд Японії та впроваджує Програма розвитку ООН (ПРООН) в Україні за кошти, отримані Установою на підставі підписаної між Покупцем та ПРООН Угоди про надання гранту UNDP_UKR_2024_JSB_27.

5.9. Обмін документами за цим Договором можливий шляхом обміну Е-документами з урахуванням застосування положень Закону України від 22.05.03 року № 851-IV "Про електронні документи та електронний документообіг", Закону України № 2155 VIII «Про електронні довірчі послуги».

5.10. Сторони домовилися про те, що починаючи з дати укладення даного Договору можуть здійснювати підписання документів в формі Е-документів з використанням програмного рішення «Вчасно» (vchasno.ua). Аккаунти Сторін прив'язані до наступних електронних скриньок:

- з боку Орендодавця: _____
- з боку Орендаря: officeofkh@gmail.com

5.11. Кожна Сторона зобов'язана щоденно слідкувати за надходженням Е-документів та своєчасно здійснювати їх приймання, перевірку, підписання з використанням кваліфікованого електронного підпису та повернення іншій Стороні. Сторона, яка здійснює надсилання Е-документа, вважається Стороною-відправником, а Сторона, яка здійснює отримання Е-документа, вважається Стороною-одержувачем.

5.12. Підписуючи даний Договір, Сторони також погодили використання кваліфікованого електронного підпису в документообігу в межах виконання цього Договору, в тому числі при складанні

первинних документів. Сторонами погоджено використання такого кваліфікованого електронного підпису в порядку і на умовах, передбачених чинним законодавством України.

5.13. Сторони погодили, що додаткові угоди до цього Договору, Додатки, які є невід'ємною частиною цього Договору, а також первинні документи на виконання цього Договору можуть складатися Сторонами в електронному вигляді із дотриманням відповідного чинного законодавства України. У разі складання таких документів у електронному вигляді та підписання їх з використанням кваліфікованого електронного підпису, використання печатки Сторонами не є обов'язковим.

6. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

6.1. Орендар має право:

6.1.1. Вільного доступу в Приміщення, що тягне за собою самостійну регламентацію часу роботи Приміщення, самостійне визначення кола осіб, що мають доступ до Приміщення та часу відвідування Приміщення, підрядниками, контрагентами, співробітниками Орендаря та іншими особами.

6.1.2. Користуватися системами комунікацій та іншим обладнанням, яким забезпечене Приміщення.

6.1.3. Виконувати за свій рахунок будь-які поліпшення Приміщення, у т. ч. невідокремлювані (перепланування, інженерне переобладнання, укріплення, фасадні та інші ремонтні роботи, тощо), за умови отримання письмової згоди на це Орендодавця, яку Орендодавець повинен надати (або відмовити у її наданні) протягом 5 днів з моменту отримання відповідного повідомлення Орендаря. Не потребує узгодження з Орендодавцем встановлення Орендарем в Приміщенні обладнання, що необхідне Орендареві для використання Приміщення з метою, що вказана в п.3.1. Договору.

6.1.4. Розмішувати на фасаді Приміщення свою рекламу за умови отримання письмової згоди на це Орендодавця Приміщення, яка має бути надана (або відмовлено у її наданні) Орендодавцем протягом 5 днів з моменту отримання відповідного запиту Орендаря, та самостійного узгодження й отримання дозволів контролюючих органів. Розміщення Орендарем рекламних матеріалів, проведення рекламних акцій та шоу, виконання інших дій у внутрішніх межах Приміщення не потребує додаткового узгодження з Орендодавцем.

6.1.5. Вимагати від Орендодавця належного виконання усіх прийнятих за цим Договором зобов'язань.

6.1.6. Користуватися місцями спільного користування.

6.1.7. Бути ініціатором внесення змін у цей Договір або його розірвання у випадку погіршення стану Приміщення, з підстав, що не залежать від Орендаря, або невиконання умов цього Договору Орендодавцем та в інших випадках, передбачених цим Договором та законодавством України.

6.1.8. У випадках, коли Приміщення не могло бути використане Орендарем через обставини, за які він не відповідає, включаючи, проте не виключно, проведення капітального ремонту, виявлені приховані недоліки Приміщення (порушення цілісності несучих конструкцій, частин несучих конструкцій, тощо), питання щодо звільнення Орендаря від сплати орендної плати протягом такого строку, вирішується Сторонами шляхом перемовин.

6.1.9. Орендар має переважне перед іншими право на укладення нового договору оренди.

6.1.10. Без письмової згоди Орендодавця встановлювати, ремонтувати, здійснювати заміну та поліпшення засобів охорони (охоронно-тривожну сигналізацію, кнопку тривоги, систему контролю доступу у Приміщення, замки), дверних ручок, кранів, освітлювальних елементів Приміщення, сантехнічного обладнання, Інтернету, системи відеоспостереження.

6.1.11. Вимагати при потребі від Орендодавця позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання Приміщення та Будівлі в цілому.

6.2. Орендар зобов'язаний:

6.2.1. Прийняти в оренду Приміщення від Орендодавця згідно з умовами цього Договору.

6.2.2. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату за цим Договором у порядку, терміни та в розмірі, встановлених цим Договором

6.2.3. Проводити за свій рахунок поточний ремонт Приміщення, а саме заміну освітлювальних елементів Приміщення, ремонт та заміну замків, дверних ручок, кранів, кондиціонерів, освітлювальних приладів, сантехнічного обладнання, вентиляції.

6.2.4. Забезпечувати зберігання Приміщення, попереджати його пошкодження та псування. Своєчасно проводити усі роботи з ремонту та технічного обслуговування обладнання, що вказано в Акті прийому-передачі (кондиціонерів, освітлювальних приладів, сантехнічного обладнання, системи вентиляції, тощо). Під час використання Приміщення дотримуватись правил пожежної безпеки та санітарних норм.

6.2.5. Протягом усього строку оренди підтримувати Приміщення у належному якісному та такому, що дозволяє використання Приміщення за цільовим призначенням стані, забезпечувати підтримку внутрішнього вигляду Приміщення у відповідності до його цільового призначення.

6.2.6. Своєчасно та за свій рахунок приймати необхідні заходи для усунення аварій у Приміщенні, якщо вони виникли внаслідок вини Орендаря, його співробітників, представників або клієнтів.

6.2.7. Повідомляти Орендодавцю негайно (але не пізніше ніж через 2 (дві) години після виявлення, за наявності такої можливості) про виникнення в Приміщенні всіх аварій або суттєвих ушкоджень.

6.2.8. Слідкувати за станом Приміщення, не допускати дій, або бездіяльності, в результаті які:

- можуть призвести до псування, пошкодження чи знищення Приміщення
- можуть призвести до значної втрати Приміщенням його ринкових якостей;
- можуть призвести до нанесення збитків Орендодавцю.

6.2.9. Нести ризик випадкової загибелі чи пошкодження Приміщення у випадку затримки його повернення Орендодавцю згідно п. 2.4. цього Договору.

6.2.10. Використовувати Приміщення тільки згідно його цільового призначення, що визначене в п. 3.1. цього Договору.

6.2.11. Забезпечити вільний доступ до Приміщення Орендодавця або належним чином уповноважених представників Орендодавця у заздалегідь узгоджений Сторонами час, а також представників спеціалізованих комунальних підприємств та обслуговуючих організацій – за необхідності, для здійснення ними необхідних інспекцій стану Приміщення, порядку його використання та стану комунікаційних мереж та обладнання, що встановлене в Приміщенні та передане за Актом прийому-передачі.

6.2.12. Повернути Приміщення Орендодавцю у встановлений цим Договором строк згідно Акту здачі-прийому Приміщення у стані відповідному Акту прийому-передачі з урахуванням його нормального зносу.

6.2.13. Без письмової згоди Орендодавця не здійснювати фасадні та інші ремонтні роботи, наслідком яких може стати переобладнання або перебудування Приміщення.

6.2.14. Своєчасно інформувати Орендодавця про виявлені неполадки елементів будівлі, Приміщення.

6.2.15. Своєчасно сплачувати щомісячну плату в установлені цим Договором строки. При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню із розрахунку подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

6.2.16. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Орендодавця або працівникам організацій, що обслуговують будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення неполадок.

6.2.17. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

6.2.18. Дотримуватися правил пожежної, електробезпеки та санітарних норм, нести повну відповідальність за безпечну експлуатацію Приміщення;

6.2.19. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку комунальних послуг, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів;

6.2.20. Щомісячно надавати Орендодавцю/його представнику показники приладів обліку комунальних послуг, встановлених у Приміщенні станом на останнє число розрахункового місяця або на іншу дату, якщо це є вимогою певних комунальних організацій.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ

7.1. Орендодавець має право:

7.1.1. У заздалегідь узгоджений із Орендарем час, за присутності представника Орендаря оглядати Приміщення з метою перевірки дотримання умов цього Договору.

7.1.2. Контролювати наявність, стан та цільове використання Приміщення в порядку, встановленому цим Договором.

7.1.3. Бути ініціатором щодо внесення змін у цей Договір у випадку погіршення стану Приміщення, яке перешкоджає його використанню за цільовим призначенням, в результаті його неналежного використання, або невиконання умов цього Договору Орендарем та в інших випадках, передбачених цим Договором або законодавством України.

7.1.4. Вимагати від Орендаря належного виконання усіх прийнятих цим Договором обов'язків.

7.1.5. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

7.1.6. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість за платежами.

7.1.7. У разі відсутності Орендаря і неможливості встановити з ним зв'язок, а також у разі відмови Орендаря допустити представників Власника до Приміщення, у невідкладних випадках, пов'язаних з порядком життя людей та майна, або ліквідації аварій, здійснити несанкціонований доступ до Приміщення в порядку, встановленому чинним законодавством України

7.1.8. Власник не несе відповідальності за невиконання, прострочення виконання або інше неналежне виконання зобов'язання та недоліки у наданих послугах, якщо доведе, що вони виникли з вини самого Орендаря чи внаслідок дії непереборної сили.

7.2. Орендодавець зобов'язаний:

7.2.1. Передати Орендареві в оренду Приміщення у відповідності до умов цього Договору, а Орендар зобов'язаний прийняти Приміщення.

7.2.2. Забезпечити Орендареві можливість користуватися системами комунікацій та іншим обладнанням, що є у Приміщенні та вказане в Акті прийому-передачі.

7.2.3. Протягом **5 (п'яти) робочих днів** з дати отримання письмового клопотання від Орендаря з будь-яких питань (в т.ч. про намір здійснити невідокремлювані поліпшення Приміщення, поточного ремонту або переобладнання Приміщення тощо), у письмовому вигляді відповідати щодо згоди або обґрунтованої відмови у здійсненні відповідних дій. Ненадання відповіді (згоди або відмови) у вказаний строк або надання її із пропущенням строку є згодою Орендодавця щодо питань, вказаних в клопотанні.

7.2.4. Не перешкоджати Орендареві, його представникам, контрагентам, постачальникам, підрядникам у доступі до Приміщення та не створювати перешкод для ведення Орендарем господарської діяльності.

7.2.5. Надавати Орендарю Акт приймання-передачі наданих послуг не пізніше 20-го числа місяця наступного за звітним, який є фактичним підтвердженням користування Приміщенням; до закінчення строку дії Договору або його дострокового розірвання надати Орендарю Акт звірки (Акт взаємних розрахунків) за сумами та платежами, що були здійснені протягом строку дії Договору.

7.2.6. Надавати на вимогу Орендаря копії будь-яких документів, що стосуються Приміщення та можуть бути необхідні для користування ним, а також здійснення Орендарем своїх прав та виконання обов'язків за Договором, протягом 2 робочих днів із моменту заявлення відповідної вимоги або клопотання Орендаря.

7.2.7. Власним коштом ліквідувати аварії, пошкодження та їх наслідки, що сталися не з вини Орендаря, що відносяться до капітального будівництва (несучих конструкцій), комунікацій на їх «вході» у Приміщення, стояків тощо, одразу після їх виникнення, але у будь-якому випадку не пізніше 5 календарних днів, якщо інший строк не погоджено Сторонами.

У випадку виникнення будь-яких аварій, пошкоджень Орендодавець зобов'язаний протягом 2 (двох) годин з моменту отримання усного або електронного повідомлення Орендаря на електронну пошту, що зазначена у цьому Договорі, прибути у Приміщення самостійно або забезпечити прибуття належним чином уповноваженого представника для складання Акту та визначення причин аварії або пошкодження. У випадку, якщо Сторонами не досягнуто згоди щодо причин виникнення аварій або пошкоджень, Сторони звертаються до експерта та/або спеціаліста для визначення причин такої аварії або пошкодження.

У випадку, якщо буде встановлено, що аварія або пошкодження сталися не з вини Орендаря або через обставини, за які він не відповідає, включаючи, виявлені приховані недоліки Приміщення (порушення цілісності несучих конструкцій, частин несучих конструкцій, тощо) Орендодавець зобов'язаний усунути їх наслідки та такі недоліки протягом 14 (чотирнадцяти) календарних днів з моменту отримання відповідного висновку експерта/спеціаліста (якщо інший строк не погоджено Сторонами), а також сплатити (відшкодувати) витрати на проведення експертизи та/або оплату послуг спеціаліста (якщо такі були понесені).

7.2.8. Протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту виникнення необхідності, якщо інший строк не узгоджений Сторонами, провести капітальний ремонт Приміщення або зарахувати вартість здійсненого Орендарем ремонту в рахунок Орендної плати. На час проведення такого ремонту орендна плата зменшується на суму або у процентному значенні від суми Орендної плати, відносно площі Приміщення, яку Орендар немає можливості використовувати внаслідок проведення капітального ремонту, а у випадку неможливості використання Приміщення у зв'язку з капітальним ремонтом Орендар звільняється від сплати Орендної плати на час капітального ремонту.

7.2.9. Не допускати дій або бездіяльності, які можуть призвести до значної втрати Приміщення або створити перешкоди у його використанні Орендарем, а також які можуть призвести до нанесення збитків Орендарю.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором, Сторони несуть відповідальність, передбачену цим Договором та/або чинним законодавством України.

8.2. У випадку затримки сплати Орендарем орендної плати більш ніж на 15 (п'ятнадцять) календарних днів при наявності бюджетного фінансування, Орендар зобов'язаний виплатити ОРЕНДОДАВЦЮ штраф в розмірі 10% від розміру орендної плати за один місяць.

8.3. За прострочення виконання чи невиконання Орендодавцем вимог Орендаря, що передбачені п. 6.1.6. цього Договору, Орендодавець сплачує Орендарю штраф у розмірі денної Орендної плати та компенсує Орендарю понесені у зв'язку з цим документально підтверджені збитки у повному обсязі.

За прострочення виконання чи невиконання Орендарем зобов'язань, що передбачені п.п. 7.1.4. цього Договору, Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі денної орендної суми та компенсує Орендодавцю понесені у зв'язку з цим документально підтверджені збитки у повному обсязі.

8.4. Сплата штрафних санкцій не звільняє винну Сторону від виконання зобов'язань за цим Договором чи усунення порушень.

8.5. У випадку неповернення Орендарем Приміщення Орендодавцю у передбачений цим Договором строк, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю неустойку у розмірі подвійної денної фіксованої суми суборенди за кожен день такого прострочення, якщо прострочення виникло менше ніж на **10 (десять) календарних днів**. У випадку неповернення Орендарем Приміщення Орендодавцю у передбачений цим Договором строк із простроченням більш ніж на **10 (десять) календарних днів**, Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю неустойку у розмірі потрійної денної фіксованої суми орендної плати за кожен день такого прострочення.

8.6. Якщо у результаті невиконання, чи неналежного виконання умов цього Договору однією зі Сторін майновим інтересам іншої Сторони буде нанесено шкоду, винна Сторона повинна відшкодувати нанесені збитки у повному обсязі. При цьому сплачені неустойки зарахуванню на рахунок відшкодування збитків не підлягають.

8.7. Орендодавець не несе відповідальності за шкоду чи крадіжку майна Орендаря, що виникли в Приміщенні чи на прилеглий території, за винятком випадків, обмеження/припинення доступу до Приміщення Орендаря.

8.8. Орендодавець не несе відповідальності за перебої та відключення комунальними службами поставки до Приміщення комунальних послуг, за винятком випадків, коли такі перебої або відключення сталися внаслідок вини Орендодавця (наприклад, несвоєчасної оплати, за умови вчасної компенсації послуг Орендарем тощо).

8.9. Орендодавець не несе відповідальності за всіма непрямими збитками Орендаря, якщо вони були спричинені не з вини Орендодавця.

8.10. Сторони звільняються від визначеної цим Договором та (або) чинним законодавством України відповідальності за повне чи часткове порушення умов Договору, якщо таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин та за умови, що їх настання було засвідчено компетентним органом, що визначений чинним законодавством України.

8.11. Усі спори або розбіжності, що виникають між сторонами за цим договором або в зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів. Сторони погодили, що всі можливі претензії за цим договором повинні бути розглянуті ними протягом 10-ти календарних днів з моменту їх отримання. У випадку неможливості вирішення спорів або розбіжностей шляхом переговорів вони підлягають розгляду в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного законодавства України.

9. РЕМОНТ ПРИМІЩЕННЯ

9.1. Орендар може за власні кошти здійснювати поточний ремонт Приміщення; забезпечувати все необхідне обслуговування Приміщення; виконувати оздоблювальні роботи і здійснювати оснащення Приміщення. Орендар здійснює капітальний ремонт тих конструктивних елементів Приміщення, інженерних систем, Системи забезпечення, які споруджені та встановлені Орендарем.

9.2. Орендар має право здійснювати за власні кошти оздоблювальні роботи в Приміщенні з метою його обладнання та пристосування для подальшого використання у відповідності до вимог Договору.

9.3. Для проведення оздоблювальних робіт Орендареві необхідно отримати письмову згоду Орендодавця на проведення цих робіт.

9.4. У випадку, якщо Орендарем буде порушено п. 9.1. цього Договору, Орендодавець має право направити Орендареві вимогу про усунення неузгоджених змін. Орендар зобов'язаний усунути усі неузгоджені порушення протягом **30 (тридцяти) календарних днів**. Якщо така вимога не буде виконана, Орендодавець має право самостійно виконати усі необхідні роботи з усунення. В цьому випадку Орендар зобов'язаний відшкодувати усі витрати, що поніс Орендодавець.

9.5. Поліпшення Приміщення, що виконані Орендарем, які можуть бути відокремлені від Приміщення без нанесення йому шкоди, є власністю Орендаря. У випадку закінчення строку дії цього Договору чи його дострокового розірвання, Орендар має право використовувати їх на власний розсуд.

9.6. Поліпшення Приміщення, що виконані Орендарем, які неможливо відокремити без нанесення Приміщенню чи його частині шкоди, залишаються в Приміщенні і переходять у власність Орендодавця Приміщення.

9.7. При поверненні Приміщення Орендодавець не має права вимагати від Орендаря зворотного усунення поліпшень, виконаних Орендарем з письмової згоди Орендодавця.

9.8. Вартість будь-яких поліпшень Приміщення, виконаних Орендарем, Орендарю не відшкодовується.

9.9. Орендодавець зобов'язаний за необхідності здійснювати за власні кошти капітальний ремонт Приміщення.

9.10. Протягом всього строку оренди Орендодавець не зобов'язаний проводити будь-який поточний ремонт, а також будь-які додаткові роботи по відношенню тих елементів та систем Приміщення, які встановлені Орендарем, та відповідальність за які несе виключно Орендар.

9.11. У випадку здійснення будь-яких невідокремлюваних поліпшень та поточного ремонту Приміщення Орендарем, він зобов'язаний попередити Орендодавця приміщення або Орендодавця про намір здійснення таких поліпшень та поточного ремонту не пізніше, ніж **за 30 (тридцять) календарних днів** до запланованої дати проведення поліпшень чи поточного ремонту, та отримати на це письмову згоду Орендодавця приміщення або Орендодавця, якщо інше не встановлено Договором або угодою Сторін.

9.12. У випадку здійснення Орендодавцем капітального ремонту Приміщення, він повинен письмово попередити ОрендарЯ про це не пізніше ніж за **30 (тридцять) календарних днів** до запланованого початку здійснення такого ремонту, узгодити із ОрендарЕМ дати проведення ремонту, проводити такий ремонт не заважаючи і не перешкоджаючи господарській діяльності ОрендарЯ.

9.13. У випадку необхідності здійснення Орендодавцем капітального ремонту, він може обмежити право ОрендарЯ на користування Приміщенням. В цьому випадку Орендар звільняється від сплати Орендної плати за частину площі Приміщення, яку він не може використовувати в період проведення капітального ремонту.

9.14. У випадку, якщо це виявиться необхідним, при здійсненні Орендодавцем капітального ремонту, він має право направити Орендареві вимогу про звільнення Приміщення від товарів та майна Орендаря на час проведення капітального ремонту. Така вимога має бути направлена Орендареві у письмовій формі не пізніше ніж за **30 (тридцять) календарних днів** до запланованої дати проведення капітального ремонту.

9.15. Якщо Орендар не підтримує Приміщення у відповідному стані чи не здійснює необхідного за цим Договором ремонту Приміщення у розумний строк, Орендодавець має право направити Орендареві вимогу про здійснення поточного ремонту. Якщо така вимога не буде задовільнена протягом **30 (тридцяти) календарних днів**, Орендодавець має право здійснити необхідний ремонт та/або провести необхідні роботи самостійно. В цьому випадку Орендар зобов'язаний усі витрати, понесені Орендодавцем у повному обсязі (згідно узгодженого Сторонами кошторису).

10. ОХОРОНА ТА БЕЗПЕКА ПРИМІЩЕННЯ

10.1. Орендодавець забезпечує відповідність Приміщення вимогам, що висуваються нормами і правилами протипожежної безпеки для даного типу будівель, затверджене та узгоджене із відповідними державними органами.

10.2. Обов'язковість дотримання всіх умов відносно забезпечення протипожежної безпеки Приміщення, які висуваються Правилами пожежної безпеки в Україні, іншими нормами законодавства або актами ненормативного характеру покладаються на Орендаря.

10.3. Усі питання відповідних державних органів, пов'язані з порушенням протипожежної безпеки, що виникли з вини Орендодавця, Орендодавець вирішує самостійно. Усі питання відповідних державних органів, пов'язані з порушенням протипожежної безпеки, що виникли з вини Орендаря, Орендар вирішує самостійно. Орендар зобов'язаний протягом **24 (двадцяти чотирьох) годин** з моменту виникнення питань, вимог, приписів, тощо, відповідних державних органів, пов'язаних з порушенням протипожежної безпеки, повідомити про них Орендодавця.

11. РОЗІРВАННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Цей Договір може бути розірвано або припинено у відповідності з Договором або законодавством України,

11.2. Орендар має право ініціювати дострокове розірвання цього Договору з будь-яких підстав. У такому випадку Орендар зобов'язаний письмово попередити Орендодавця про це в строк не менш ніж за 1 (один) календарний місяць до розірвання Договору, якщо інший строк не встановлений Договором.

11.3. У випадку дострокового розірвання Договору за ініціативою Орендодавця, Орендар має бути виселеним протягом **3 (трьох) робочих днів** з відшкодуванням усіх встановлених Договором штрафів, компенсацій та збитків Орендодавцю у випадках:

11.3.1. Прострочення сплати Орендарем Орендної плати за Договором більш ніж на 15 (п'ятнадцять) календарних днів;

11.4. Орендар має право ініціювати дострокове розірвання цього Договору з будь-яких підстав. У такому випадку Орендар зобов'язаний письмово попередити Орендодавця про це в строк не менш ніж за 1 (один) календарний місяць до розірвання Договору, якщо інший строк не встановлений Договором.

11.5. У випадку, коли Орендар попереджає Орендодавця про дострокове розірвання цього Договору з будь-яких підстав менш ніж за 1 (один) календарний місяць до передбачуваної дати розірвання, то Орендар сплачує Орендодавцеві штраф в розмірі однієї орендної плати.

11.6. Орендодавець має право ініціювати дострокове розірвання цього Договору з будь-яких підстав. У такому випадку Орендодавець зобов'язаний письмово попередити Орендаря про це в строк не менш ніж за 1 (один) місяць до розірвання Договору.

11.7 У випадку, коли Орендодавець попереджає Орендаря про дострокове розірвання цього Договору з будь яких підстав менш ніж за 1 (один) календарний місяць до передбачуваної дати розірвання, то Орендодавець сплачує Орендареві штраф в розмірі однієї орендної плати.

11.8. При ініціативі перегляду розміру фіксованої орендної плати Орендодавцем, та недосягненні компромісу Сторонами по закінченні 10 (десятиденного) строку з дати отримання Орендарем повідомлення про зміну фіксованої орендної плати, Сторони підписують Угоду про розірвання цього Договору, з дотриманням строків та порядку, передбачених цим Договором. Датою набуття сили такої Угоди визначається останній фактично сплачений Орендарем день оренди на момент підписання Угоди про розірвання, має право знаходитись та використовувати орендоване Приміщення для здійснення своєї господарської діяльності до останнього фактично сплаченого дня оренди.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором у разі настання обставин непереборної сили (форс-мажорних обставин), що виникли після укладення цього Договору та унеможливили виконання зобов'язань.

12.2. До форс-мажорних обставин відносяться, зокрема, але не виключно:

- військові дії, збройні конфлікти, оголошена або фактична війна, введення воєнного стану, акти тероризму, диверсії;
- мобілізація, реквізиція, блокади, запровадження особливого правового режиму;
- рішення або акти органів державної влади чи місцевого самоврядування, які унеможливають виконання зобов'язань за цим Договором;
- природні катаклізми (землетруси, повені, урагани тощо), пожежі, епідемії, пандемії;
- перебої в енергопостачанні, зв'язку або транспортуванні, що спричинили неможливість виконання зобов'язань;
- тощо.

12.3. Сторона, яка не може виконати зобов'язання внаслідок дії форс-мажорних обставин, зобов'язана протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту їх виникнення письмово повідомити іншу Сторону, надавши підтверджувальні документи, видані Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним органом.

12.4 У разі, коли строк дії обставин непереборної сили (форс-мажорних обставин) продовжується більше 20 (двадцяти) календарних днів, Покупець має право достроково в односторонньому порядку розірвати цей Договір.

13. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

13.1. В дату підписання Договору Орендодавець зобов'язаний надати Орендарю копії наступних документів: копію технічного паспорту на Приміщення та правовстановлюючих документів на Приміщення;

13.2. СТОРОНИ гарантують наявність, дію та справжність наданих документів. Сторони зобов'язані у випадку внесення змін в будь-який із вказаних в п. 13.1. цього Договору документів, надати копії відповідних нових документів протягом 1 робочого дня.

13.3. Будь-які зміни та доповнення до Договору вважатимуться діючими, якщо вони складені письмово та підписані уповноваженими представниками Сторін.

13.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору Сторонами і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства України.

13.5. Сторони повинні намагатись вирішити усі суперечки, що виникли в період дії Договору, шляхом прямих переговорів.

13.6. Якщо Сторони не змогли вирішити суперечку шляхом переговорів, така суперечка повинна вирішуватись у відповідному суді, згідно діючого законодавства України.

13.7. Сторони підтверджують, що в разі якщо будь-яка умова цього Договору стане або буде визнана недійсною у зв'язку із невідповідністю законодавству України, ця умова не братиметься до уваги або ж Сторонами будуть вжиті заходи зі зміни Договору в тій мірі, щоб зробити договір дійсним і зберегти в повному обсязі намірі Сторін.

13.8. Сторони домовились, що документи (листи, повідомлення, клопотання, згоди, дозволи тощо), підписані повноважними представниками Сторін, направлені за допомогою засобів факсимільного зв'язку та/або електронної пошти, мають юридичну силу.

На адресу Орендодавця:

для вручення рекомендованим листом або передачі кур'єром - _____

для передачі електронною поштою - _____

На адресу Орендаря:

Для передачі електронною поштою: reforms@khmr.gov.ua.

13.9. Цей Договір складено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін.

13.10. Усі правочини, що виникли у зв'язку з виконанням умов цього Договору, регулюються діючим законодавством України, але на них не розповсюджуються норми закону України «Про оренду державного та комунального майна».

13.11. У випадку зміни Орендодавця Приміщень, права та обов'язки Орендодавця за договором оренди переходять до нового Орендодавця Приміщень.

13.12. Орендодавець є _____, без сплати ПДВ.

13.13. Орендар є неприбутковою установою.

13.14. Сторони, підписуючи цей Договір, підтверджують, що введення воєнного стану Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», не може бути підставою для відмови Сторонами від виконання взятих на себе зобов'язань за цим Договором.

13.15. Додатками до цього Договору, що становлять його невід'ємну частину, є:

13.15.1. Протокол погодження договірної ціни – Додаток 1;

13.15.2. Розрахунок орендної плати в місяць – Додаток 2.

14. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець

Орендар

**КОМУНАЛЬНА УСТАНОВА
“ОФІС РЕФОРМ ХАРКОВА”**

ЄДРПОУ: 42701926

61012, м. Харків, вул. Коцарська 2/4

р/р UA928201720344201004300095337

в ДКСУ, м. Київ

МФО: 820172

тел.: +38 099 281 29 22

e-mail: reforms@khmr.gov.ua

неприбуткова установа

Директор

_____ Давідьянц Д.О

ПРОТОКОЛ ПОГОДЖЕННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ

м. Харків

____ червня 2025 року

____ в особі _____, який діє на підставі _____,
надалі «Орендодавець», та

КОМУНАЛЬНА УСТАНОВА «ОФІС РЕФОРМ ХАРКОВА» в особі директора Давідьянца Дмитра Олеговича, який діє на підставі Статуту, надалі «Орендар», з іншої сторони, далі разом за текстом іменуються «Сторони», а окремо - «Сторона»,

засвідчуємо, що Сторонами досягнуто згоди про загальну величину договірної ціни на послуги ДК 021:2015 70220000-9 Послуги з надання в оренду чи лізингу нежитлової нерухомості (оренда нежитлових приміщень), яка становить _____ грн. (_____ гривень _____ коп.) без ПДВ. Розмір щомісячної орендної плати за Договором складає _____ грн. (_____ гривень _____ коп) без ПДВ згідно Розрахунку орендної плати в місяць (Додаток 2), який є невід'ємною частиною цього Договору.

Сторонами досягнуто згоди, що до складу Орендної плати входять всі можливі платежі, пов'язані з орендою Приміщення (наприклад, амортизаційні відрахування на Приміщення, відшкодування Орендарем витрат, які поніс Орендодавець будівлі за спожиті Орендарем комунальні послуги та утримання будівлі та прилеглої території тощо).

Протокол є підставою для проведення взаємних розрахунків і платежів між Орендодавцем та Орендарем і являє собою невід'ємну частину Договору оренди нежитлових приміщень № _____ від ____ .06.2025 року.

Орендодавець

Орендар

**КОМУНАЛЬНА УСТАНОВА
«ОФІС РЕФОРМ ХАРКОВА»**

ЄДРПОУ: 42701926
61012, м. Харків, вул. Коцарська 2/4
р/р UA928201720344201004300095337
в ДКСУ, м. Київ
МФО: 820172
тел.: +38 099 281 29 22
e-mail: reforms@khmr.gov.ua
неприбуткова установа

Директор

____ Давідьянц Д.О

РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ В МІСЯЦЬ

м. Харків

____ червня 2025 року

____ в особі _____, який діє на підставі _____,
надалі «Орендодавець», та
КОМУНАЛЬНА УСТАНОВА «ОФІС РЕФОРМ ХАРКОВА» в особі директора Давідьянца
Дмитра Олеговича, який діє на підставі Статуту, надалі «Орендар», з іншої сторони, далі разом за текстом
іменуються “Сторони”, а окремо - “Сторона”,

№ з/п	Найменування орендованих приміщень	Одиниця виміру орендовани х приміщень	Кількість кв.м	Період 2025 року	Вартість орендної плати за одиницю площі, з ПДВ, грн.	Сума орендної плати, без ПДВ, грн.
1		кв. м.		червень - серпень		
Всього:						

Орендодавець

Орендар

**КОМУНАЛЬНА УСТАНОВА
“ОФІС РЕФОРМ ХАРКОВА”**

ЄДРПОУ: 42701926
61012, м. Харків, вул. Коцарська 2/4
р/р UA928201720344201004300095337
в ДКСУ, м. Київ
МФО: 820172
тел.: +38 099 281 29 22
e-mail: reforms@khmr.gov.ua
неприбуткова установа

Директор

Давідьянц Д.О