

ДОГОВІР ОРЕНДИ нежитлового приміщення

місто Київ

_____ 2019 року.

Громадянин(громадянка) України <ФІОПолное>, надалі **Орендар**, з однієї сторони, та **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТІМА КЕШТАЛ»**, від імені та в інтересах якого на підставі Договору про управління активами діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ»**, яке в подальшому іменується **Орендодавець**, в особі Директора Гука Олега Вікторовича, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, що спільно дали за текстом іменуються **Сторони**, уклали цей Договір оренди **нежитлового приміщення**, далі за текстом іменується **Договір**, про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування житлову квартиру <**НомерКвартири**> (<**НомерКвартириПрописью**>), загальна площа <**ПлощадьБТИ**> (<**ПлощадьБТИПрописью**>) квадратних метрів, в будинку, що знаходиться за будівельною адресою: вул. Сагайдака Степана, 101 у Дніпровському районі міста Києва (проектний номер будинку **18-21 або 29**), далі по тексту – Об'єкт.

1.2. Об'єкт передається в оренду для проживання Орендаря та здійснення ним ремонтних робіт.

1.3. Сума оцінки переданого в оренду Об'єкта визначається відповідно до Інвестиційного договору № <**НОМЕР ДОГОВОРУ**> від <**ДатаДоговору**> року, укладеного між Сторонами (далі – Договір-1), і дорівнює загальній вартості Об'єкта згідно з вказаним Договором-1.

1.4. За користування Об'єктом Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату в сумі 10 (десять) гривень, разом з податком на додану вартість, на місяць на банківський рахунок Орендодавця, що вказаний в цьому договорі. Орендна плата за поточний місяць сплачується не пізніше 10-го числа наступного місяця. Орендна плата сплачується Орендарем з врахуванням положень розділу 2 цього Договору.

1.5. Вартість житлово-комунальних послуг (тепло-, водо-, електропостачання тощо) та користування телефоном сплачується Орендарем окремо на підставі рахунків відповідних організацій.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА В ОРЕНДУ ТА СТРОК ОРЕНДИ

2.1. Об'єкт передається в оренду шляхом підписання Сторонами цього Договору та вважається переданим в оренду з моменту підписання Сторонами цього Договору.

2.2. Строк оренди починається з дня передачі Орендодавцем Об'єкта Орендарю в оренду і закінчується в день укладення Договору купівлі-продажу Об'єкта відповідно до умов Договору-1.

2.3. У разі дострокового припинення цього Договору строк оренди вважається закінченим з моменту припинення Договору.

2.4. У разі якщо припинення дії Договору не пов'язане з укладенням Договору купівлі-продажу Об'єкта відповідно до умов Договору-1 та Орендар не набуває права власності на Об'єкт (Орендар відмовився від оформлення права власності на Об'єкт або від укладення договору купівлі-продажу Об'єкта згідно з Договором-1), Об'єкт підлягає поверненню Орендодавцю в стані не гіршому, ніж у момент передачі в оренду. У цьому разі будь-які поліпшення (в тому числі – невідокремлювані) Об'єкта переходять у власність Орендодавця без компенсації Орендарю вартості їх здійснення.

2.5. Сторони погодили, що у випадку повернення Об'єкта Орендодавцю відповідно до п. 2.4. цього Договору у стані, що вимагає здійснення Орендодавцем витрат для повернення Об'єкта у стан не гірший, ніж на момент передачі в оренду, Орендодавець має право утримати суму таких витрат з коштів, що були сплачені Орендарем як стороною Договору-1.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

3.1. Орендодавець зобов'язаний передати Об'єкт в оренду Орендареві в порядку, передбаченому цим Договором.

3.2. Орендодавець має право здійснювати контроль за станом і порядком використання Об'єкта.

3.3. Орендодавець має право здійснити утримання відповідних сум коштів згідно з п 2.5. цього Договору.

3.4. Орендодавець має право обмежувати вільний доступ Орендаря до Об'єкта в неробочий час до моменту укладення договору купівлі-продажу Об'єкта згідно з Договором-1.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

4.1. Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Прийняти Об'єкт в оренду в порядку, передбаченому цим Договором.

4.1.2. Використовувати Об'єкт згідно з призначенням, зазначеним у пункті 1.2. Договору.

4.1.3. укласти договір з організацією, яка надає житлово-комунальні послуги;

4.1.4. Вчасно і у повному обсязі оплачувати житлово-комунальні та інші експлуатаційні платежі згідно з рахунками відповідних підприємств, організацій, установ, у встановлені чинним законодавством строки.

4.1.5. Дотримуватись санітарних, протипожежних та інших обов'язкових норм і правил при експлуатації Об'єкта, а також норм охорони праці у разі проведення ремонтних робіт в Об'єкті третіми особами. Не допускати перевантаження електромереж.

4.1.6. За власний рахунок усувати несправності та поломки комунікацій Об'єкта.

4.1.7. Допускати на Об'єкт Орендодавця з метою перевірки використання Об'єкта у відповідності до умов Договору.

4.1.8. Відшкодувати шкоду Орендодавцю та/або третім особам, завдану у зв'язку з експлуатацією Орендарем Об'єкта. Усувати наслідки аварій на Об'єкті, несправності і поломки комунікацій, що виникли в процесі їх експлуатації.

4.1.9. У випадку погіршення стану Об'єкта, інженерних комунікацій та технологічного обладнання, що розташовані на Об'єкті, не пов'язаного з їх нормальною експлуатацією, Орендар зобов'язаний зробити за свій рахунок виправлення недоліків, що виникли з його вини.

4.1.10. Не здійснювати ніяких змін конструктивних елементів будівлі, в якій розташовано Об'єкт.

4.2. Орендар має право:

4.2.1. За згодою Орендодавця – здійснювати ремонт, облаштування, обладнання та оформлення Об'єкта відповідно до його цільового призначення. Розробка будь-якої документації щодо робіт в Об'єкті, її узгодження з уповноваженими органами, проведення відповідних будівельно-монтажних робіт, у разі такої необхідності, здійснюється силами і за рахунок Орендаря відповідно до чинного законодавства.

4.2.2. Користуватися системами комунікацій, які знаходяться в будинку.

4.2.3. На свій власний розсуд укласти договір з компанією-постачальником телекомунікаційних послуг. При цьому Орендар несе всі витрати, пов'язані з підключенням і користуванням телекомунікаційними послугами протягом строку оренди за свій рахунок.

4.3. Орендар не має права передавати Об'єкт в суборенду третім особам без письмової згоди Орендодавця.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. У разі невиконання або неналежного виконання Сторонами зобов'язань за цим Договором винна Сторона відшкодовує іншій Стороні заподіяні збитки.

5.2. У випадку допущення Орендарем погіршення стану Об'єкта, не пов'язаного з його нормальною експлуатацією, Орендар зобов'язаний привести Об'єкт у необхідний стан власними силами та за власний рахунок.

5.3. Орендодавець не несе відповідальності перед Орендарем за дії або бездіяльність третіх осіб, а також за наслідки таких дій або бездіяльності.

5.4. Ризик загибелі, втрати або пошкодження Об'єкта несе Орендар, якщо така загибель, втрата або пошкодження сталася з його вини (умислу, необережності).

6. ТЕРМІН ДІЇ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

6.1. Цей Договір є чинним з моменту підписання його Сторонами.

6.2. Строк оренди за Договором починається з дня передачі Орендодавцем Об'єкта Орендарю в оренду, відповідно до розділу 2 цього Договору, та закінчується в день укладення Договору купівлі-продажу Об'єкта відповідно до умов Договору-1.

6.3. Строк оренди може бути змінений за згодою Сторін шляхом підписання додаткової угоди.

6.4. Дія цього Договору припиняється:

6.4.1. з укладенням Договору купівлі-продажу Об'єкта відповідно до умов Договору-1;

6.4.2. у випадку загибелі Об'єкта;

6.4.3. достроково за згодою Сторін або рішенням суду;

6.4.4. у випадку припинення дії (втрати чинності, розірвання тощо) Договору-1.

7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Зміни і доповнення до цього Договору будуть вважатися дійсними, якщо вони складені в письмовій формі, підписані Сторонами.

7.2. Всі повідомлення за цим Договором будуть вважатися здійсненими належним чином, якщо вони викладені у письмовій формі та надіслані рекомендованим листом або вручені особисто. Датою отримання таких повідомлень буде вважатися дата їх особистого отримання або дата поштового штемпеля відділення зв'язку одержувача.

7.3. Всі спори за цим Договором передаються на розгляд до суду відповідно до підвідомчості спору в порядку, встановленому чинним законодавством України.

7.4. Дія положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не поширюється на відносини Сторін за цим Договором.

7.5. У разі нарахування амортизаційних відрахувань – такі відрахування використовуються згідно з вимогами чинного законодавства України

7.6. З усіх питань, що не врегульовані цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

7.7. Сторони свідчать, що мають всі належним чином оформлені повноваження для укладення і підписання цього Договору, реалізація цих повноважень не потребує наступного схвалення будь-якими органами чи особами.

8. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
<p>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТІМА КЕПІТАЛ» Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 39955535 Регістраційний код за ЄДРІСІ: 133000336 Місцезнаходження: 03028, м. Київ, пров. Феодосійський, буд. 12, оф. 119 Банківські реквізити: IBAN: UA503003460000026506015722101 в ПАТ «АЛЬФА-БАНК», МФО 300346; IBAN: UA403806340000026509101065001 в ПУАТ «КБ «АКОРДБАНК», МФО 380634, від імені та в інтересах якого діє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ» Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 32710395</p> <p>Директор _____ Гук О.В. М.П.</p>	<p>ОРЕНДАР</p> <p><ФІОПолное> <Адрес> Паспорт <СерияПаспорта> №<НомерПаспорта> виданий <КемКогдаВыдан> ПІН: <ИННКонтрагента></p> <p>_____ <ФІОСокр></p>

ДОДАТКОВИЙ ДОГОВІР
до Інвестиційного договору № <НОМЕР ДОГОВОРА>
від <ДатаДоговора> року.

м. Київ

_____ 2018 року.

Інвестор: Громадянин (громадянка) України <ФИОПолное>, який (яка) мешкає за адресою: <Адрес>, паспорт серії <СерияПаспорта> № <НомерПаспорта>, виданий <КемКогдаВыдан>, з однієї сторони, та

Фонд: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТІМА КЕШТАЛ», від імені та в інтересах якого та підставі Договору про управління активами діє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ», в особі Директора Гука Олега Вікторовича, який діє на підставі Статуту, з другої сторони,

уклали даний **Додатковий договір (далі – Договір) до Інвестиційного договору № <НОМЕР ДОГОВОРА> від <ДатаДоговора> року (далі – Договір-1) про наступне:**

1. Сторони Договору-1, дійшли згоди та прийняли рішення додатково до чинних умов Договору-1 встановити наступне:
 - 1.1. Оскільки Інвестор, як майбутній власник Об'єкта за Договором-1, зацікавлений в отриманні можливості доступу до Об'єкта з метою здійснення оздоблювальних чи будь-яких інших робіт в Об'єкті (далі – Ремонт), Сторони погодили, що Фонд надає Інвестору дозвіл на проведення Ремонту починаючи з _____ 2019 року.
 - 1.2. З _____ 2019 року Фонд передає Інвестору усі функції замовника необхідні для здійснення Ремонту, а Інвестор бере на себе виконання вказаних функцій замовника Ремонту в Об'єкті. Інвестор приймає на себе права та обов'язки замовника Ремонту Об'єкта та несе усю відповідальність за дії та наслідки таких дій Інвестора як замовника Ремонту в Об'єкті.
 - 1.3. Сторони погодили, що Інвестор здійснює Ремонт з дотриманням усіх вимог чинного законодавства України (в тому числі – підзаконних нормативних актів), що регулює питання здійснення кожного конкретного виду робіт у складі Ремонту.
 - 1.4. У разі, якщо для проведення певного виду робіт вимагається отримання спеціального дозволу, чи передбачається виконання встановлених законодавством процедур – то такі роботи можуть виконуватися виключно після отримання відповідного дозволу чи проведення таких процедур.
 - 1.5. У разі залучення Інвестором третіх осіб до виконання робіт у складі Ремонту, Інвестор зобов'язується погодити з Фондом таке залучення та надати копію договору між Інвестором та третьою особою щодо проведення відповідних робіт в Об'єкті.
2. Інвестор оглянула Об'єкт і зауважень щодо його стану на дату огляду не має.
3. Сторони погодили і встановили, що Фонд не несе відповідальності за дії Інвестора та наслідки дій Інвестора, що в процесі здійснення Ремонту призвели/призведуть до зміни характеристик Об'єкта.
4. Об'єкт передається у власність Інвестору згідно з Договором-1 у стані, який передбачений Договором-1 та проектно-кошторисною документацією на будівництво Будинку.
5. Усі зміни в стані Об'єкта Інвестором здійснюються за його рахунок та на його власний ризик.
6. У разі, якщо, після проведення Інвестором Робіт в Об'єкті, виникне, згідно з вимогами чинного законодавства України, необхідність приведення Об'єкта у стан, що передбачений Договором-1, то Інвестор за власний рахунок виконує усі роботи та несе усі витрати пов'язані із зазначеним приведенням Об'єкта у стан передбачений Договором-1.
7. Об'єкт передається у власність Інвестору за площею, що визначена в технічному паспорті Об'єкта. Сторони погодили та встановили, що будь-які зміни характеристик Об'єкта, що виникли в результаті здійснення Ремонту, не враховуються при передачі Об'єкта у власність Інвестора.
8. Сторони погодили, що Договір-1 є змішаним договором, в якому містяться елементи різних договорів.
9. Підписуючи цей Договір, Інвестор, додатково до погоджень та дозволів згідно з Розділом 9 Договору-1, як суб'єкт персональних даних, дає свій добровільний та однозначний дозвіл на вчинення ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ», як володільцем персональних даних в базі персональних даних «Контрагент», всіх дій, які, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», є обробкою його персональних даних. Зокрема Інвестор надає такий дозвіл на поширення його персональних даних шляхом передачі їх ТОВ «КОВАЛЬСЬКА-ЖИТЛОСЕРВІС» (код 32912720). Підписом під цим Договором Інвестор, як суб'єкт персональних даних, підтверджує, що він повідомлений про поширення добровільно наданих ним ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ» власних персональних даних, шляхом передачі таких даних ТОВ «КОВАЛЬСЬКА-ЖИТЛОСЕРВІС» (код 32912720).
10. Всі інші умови вказаного Договору-1, не змінені цим Договором, залишаються чинними у попередній редакції, і Сторони підтверджують щодо них свої зобов'язання.
11. Цей Договір є невід'ємною частиною Договору-1.
12. Цей Договір складено українською мовою у двох оригінальних примірниках – по одному для кожної із Сторін.
13. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання обома Сторонами

14. Адреси та реквізити Сторін

ФОНД

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТІМА КЕШТАЛ»

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 39955535

Реєстраційний код за ЄДРСІ: 133000336

Місцезнаходження: 03028, м. Київ, пров. Феодосійський, буд. 12, оф. 119

Банківські реквізити:

IBAN: UA503003460000026506015722101

в ПАТ «АЛЬФА-БАНК», МФО 300346;

IBAN: UA403806340000026509101065001

в ПУАТ «КБ «АКОРДБАНК», МФО 380634,

від імені та в інтересах якого діє

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ»

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 32710395

ІНВЕСТОР

<ФИОПолное>

<Адрес>

Паспорт <СерияПаспорта> №<НомерПаспорта> виданий

<КемКогдаВыдан>

ПІН: <ИННКонтрагента>

_____ <ФИОСокр>

Директор

_____ Гук О.В.

М.П.