**Договір № \_\_\_\_/\_\_\_\_/ДВС**

**взаємовідносин сторін**

м. Київ, \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**Товариство з обмеженою відповідальністю «Торгівельно – розважальний комплекс «МЕГА-СІТІ»**, надалі за текстом «**Сторона 1**», в особі директора Геєць Геннадія Миколайовича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони і **Фізична особа (громадянин(ка) України) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, надалі за текстом – «**Сторона 2**», паспорт : серія \_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ РУ ГУ МВС України в місті \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ року, який(а) зареєстрований(а) за адресою: м.\_\_\_\_\_ вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, буд.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_ , Ідентифікаційний код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

надалі разом іменовані "Сторони", а окремо – “Сторона“,

уклали цей Договір взаємовідносин сторін про нижченаведене:

З метою однакового розуміння та тлумачення умов даного Договору, його Сторони домовились визначити наступні терміни:

***Сторона 1*** - юридична особа, яка організовує та забезпечує здійснення експлуатації та обслуговування ТОЦ.

***Сторона 2*** ~~–~~ з моменту отримання свідоцтва на право власності №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_від\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - власник приміщення (Об’єкту).

***ТОЦ*** – торгово-офісний центр, який знаходиться за адресою: Україна, м. Київ, Харківське шосе, 19, і є цілісним торгово-офісним комплексом, який має власну необхідну інфраструктуру, що дозволяє Стороні 2 використовувати Об'єкт й здійснювати в ньому свою діяльність відповідно до мети і умов даного Договору.

***Об’єкт***– нежитлове приміщення, право власності на яке, належить Стороні 2, на підставі свідоцтва на право власності №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_від\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (розташоване згідно Поверхової схеми Об’єкту (Додаток № 1-1 до цього Договору).

***Опоряджувальні роботи*** – роботи, в тому числі інсталяційні (загально будівельні роботи, завоз та установка обладнання, постачання великогабаритного товару), в Об’єкті для його облаштування та повного пристосування до подальшого використання згідно даного Договору (інсталяція). Обов’язок проведення та оплати Опоряджувальних робіт лежить на Стороні 2.

***~~Правила та Положення ТОЦ~~***~~– Додатки до цього Договору, які є його невід'ємною частиною й містять норми про режим роботи, правила поведінки, безпеки, порядок експлуатації систем забезпечення й місць загального користування й т.д., обов'язкові для виконання Стороною 2, співвласниками, працівниками, орендарями, суборендарями й відвідувачами ТОЦ.~~

***Реклама ТОЦ*** – заходи, організацію яких здійснює Сторона 1, з метою надання інформації про ТОЦ і масового залучення клієнтів і відвідувачів, Сторона 1 проводить та розміщує Рекламу ТОЦ самостійно, або із залученням спеціалізованих підприємств – рекламних агентств **за рахунок рекламних платежів інвесторів та співвласників ТОЦ, в тому числі Сторони 2.** Реклама ТОЦ здійснюється в інтересах всіх співвласників, орендарів та суборендарів, що використовують приміщення ТОЦ, включаючи Сторону 2.

***Експлуатаційне обслуговування***– заходи, організацію яких здійснює Сторона 1, та які складаються в тому числі із загальної охорони ТОЦ, прибирання місць загального користування й території, вивозу твердих побутових відходів, обслуговування систем кондиціювання й вентиляції, систем протипожежної сигналізації й пожежегасіння, обслуговування стоянки ТОЦ та інших заходів, необхідних для функціонування ТОЦ в т.ч. зазначених в *Додатках* до цього Договору.

***Загальна охорона ТОЦ*** *–* цілодобова охорона ТОЦ та зовнішнього периметру будівлі ТОЦ, яка може включати установку і функціонування охоронної сигналізації в т.ч. зазначені в *Додаток № 6-1* до цього Договору.

###### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Сторона 2 маючи намір здійснювати господарську діяльність на території Об’єкту, який є частиною торгово-офісного центру, а Сторона 1 маючи намір здійснювати організацію з надання послуг, споживання яких є обов’язково необхідним для нормальної експлуатації Об’єкту з наступними характеристиками: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ поверсі (відмітка \_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_) з попередньо визначеною **площею \_\_\_\_,\_\_\_\_ м2**домовилися укласти цей Договір про визначення порядку взаємодії при здійсненні намірів, визначених у цьому пункті.

1.3. Сторони підтверджують, що вони мають право, компетенцію та повноваження на укладання, підписання та виконання даного Договору, а також на надання прав та повноважень по ньому.

###### **2. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

*2.1. Сторона 1 має право:*

* відвідувати Об’єкт з метою здійснення контролю за дотриманням Стороною 2 умов даного Договору за погодженням з Стороною 2.
* з метою надання інформації про ТОЦ і масового залучення клієнтів і відвідувачів, проводити й розміщати самостійно або із залученням спеціалізованих підприємств - рекламних агентств, рекламу ТОЦ, у тому числі й за рахунок рекламних платежів Сторони 2, що сплачуються за даним Договором; Сторона 2 має право отримати детальний письмовий звіт про використання рекламних платежів з зазначенням сум коштів.
* на публікацію інформації про Сторону 2 (назва Сторони 2 або особи яка орендує Об’єкт у Сторони 2, назва магазину, перелік та обсяг товару тощо) на будь-якому рекламному носії при здійсненні рекламної кампанії ТОЦ або при розміщення будь-якої інформації про ТОЦ у будь-яких носіях інформації;
* вимагати від Сторони 2 дотримання й виконання умов даного Договору.

*2.2. Сторона 1 зобов’язана:*

* в строк, передбачений планом відкриття ТОЦ передати Стороні 2 для виконання Опоряджувальних робіт Об’єкт, не ухилятись від підписання Акту прийому - передачі для опоряджувальних робіт (після завершення в ньому Стороною 1 загально-будівельних робіт), надалі - Акт №1;
* в 10-ти денний строк розглядати звернення Сторони 2 і надавати аргументовану відповідь з питань ремонту, переобладнання Об’єкту а також зміни призначення Об’єкту тощо;
* дотримуватись умов конфіденційності даного Договору. Сторона 1 має право розкривати умови даного Договору за погодженням Сторони 2, виключно юридичній або фізичній особі, яка на підставі окремого договору з Стороною 1 сприяє здійсненню узгодження даного Договору, або сприяє виконанню дій по даному Договору.
* вживати всі залежні від неї заходи для забезпечення тепло-, водо- і електрозабезпечення Об’єкту за рахунок платежів інвесторів, власників та орендарів ТОЦ, в тому числі Сторони 2;
* вимагати від Сторони 2 забезпечення відповідного санітарного і протипожежного стану Об’єкту;
* належним чином виконувати всі умови даного Договору.

*2.3. Сторона 2 має право:*

* використовувати Об’єкт
* надсилати звернення Стороні 1 з питань ремонту та переобладнання Об’єкту, і не пізніше 10-ти денного строку отримувати аргументовану відповідь;
* Сторона 2 та всі особи, що мають ділові стосунки з нею, мають право без додаткової оплати протягом строку дії даного Договору використовувати всі місця загального користування в ТОЦ;
* самостійно визначати асортимент, якість, та ціни на товари (послуги), які реалізуються з використанням Об’єкту;
* проводити рекламні акції, презентації і т. п., як на території Об’єкту, так і в спеціальних, додатково відведених Стороною 1 для цього місцях. Порядок, черговість проведення рекламних заходів, місце, а також вартість проведення рекламних акцій в ТОЦ (поза межами Об’єкту) узгоджується Сторонами окремо.
* за погодженням Сторони 1 розміщувати за периметром Об’єкту носії рекламної, або будь-якої іншої інформації (крім інформації яка повинна бути розміщена у відповідності до вимог чинного законодавства України). Розміщення аналогічної інформації поза Об’єктом здійснюється на підставі окремих угод. *(Використання Стороною 2 у рекламі, інформаційних і маркетингових матеріалах зареєстрованих торгових марок Сторони 1 й знаків вимагає письмового дозволу Сторони 1*);
* на загальну охорону Об'єкта, згідно ст. 5 даного Договору. Сторона 2 вправі самостійно укласти договір на додаткову охорону Об'єкта, при цьому розмір платежів за даним Договором перегляду не підлягає.

*2.4. Сторона 2 зобов’язана:*

*На період проведення Опоряджувальних робіт:*

2.4.2. **письмово повідомляти Сторону 1, не менше ніж за 10 днів, про проведення на Об’єкті** робіт з технічного переустаткування, перепланування або зміни дизайну Об'єкта, а також на проведення інших Опоряджувальних робіт.

2.4.3.**письмово повідомляти Сторону 1, не менше ніж за 10 днів,** про строки проведення Опоряджувальних робіт.

*На протязі всього часу дії цього Договору:*

2.4.7. дотримуватись і виконувати закони України;

2.4.8. належним чином виконувати всі умови даного Договору;

2.4.9. суворо дотримуватись існуючих санітарних норм, правил протипожежної безпеки, вимог техніки безпеки.

2.4.10. негайно повідомляти Стороні 1 про будь-які пошкодження, аварії або інші події, внаслідок яких нанесені (можуть бути нанесені) збитки Об’єкту та/або ТОЦ, а також своєчасно вжити можливих заходів щодо запобігання пошкодження (знищення) Об’єкту та/або ТОЦ;

2.4.11. за свій рахунок здійснювати прибирання всередині Об’єкта, а також видаляти відходи та сміття, що виникають в Об’єкті, в місця, в порядку та в строки, вказані в Правилах і Положеннях ТОЦ, або місця, що періодично вказуються Стороною 1 Стороні 2. Якщо ж Сторона 1 обґрунтовано вважає, що Сторона 2 не забезпечує високоякісне прибирання всередині Об’єкту, то Сторона 1 вправі направити письмове повідомлення Стороні 2 з вимогою усунути таке порушення з зазначенням строку для його усунення, якщо у повідомленні строк не зазначено, то такі порушення повинні бути усунені протягом 5 (п’яти) банківських днів з дати одержання Стороною 2 такого повідомлення.

2.4.12. забезпечити збереження інженерних мереж, комунікацій і обладнання Об’єкта. Без письмового повідомлення за 7 днів Сторони 1, не проводити поточних ремонтів, робіт пов’язаних з прокладанням прихованих та зовнішніх комунікацій, переплануванням і переобладнанням Об’єкту;

2.4.16. своєчасно та в повному обсязі сплачувати компенсацію комунальних, експлуатаційних та всіх інших платежів, передбачених даним Договором - у відповідності з умовами даного Договору, в тому числі передбачені Додатками до цього Договору. ~~У випадку якщо Об’єкт передається Стороною 2 третій особі, згідно Договору Оренди, зобов’язання що несе Сторона 2 по цьому пункту перекладаються на таку третю особу (орендаря), відповідно до Договору взаємовідносин сторін між орендарем та Стороною 1, по якому відповідальність несе така третя особа (орендар);~~

2.4.19. у разі виникнення обставин, при яких Об’єкт був частково пошкоджений, зруйнований або постраждав від інших зовнішніх факторів в наслідок дій Сторони 2, його працівників, агентів, підрядників, орендарів, запрошених осіб тощо, Сторона 2 зобов’язана здійснити роботи з усунення таких пошкоджень та приведення Об’єкту до попереднього стану за власною ініціативою або на підставі письмової вимоги Сторони 1, в якій зазначається строк для здійснення таких робіт.

2.4.20. у письмовій формі повідомляти Сторону 1 про розміщення й зовнішній вигляд реклами на Об'єкті, а також час і строки монтажних і демонтажних робіт з установки рекламної продукції*.*

2.4.23 у разі розміщення реклами магазину, розташованого у Об’єкті, на будь-якому рекламному носії (як-то телебачення, радіо, друковані видання та преса, інтернет, рекламні щити, вивіски, рекламне нанесення на будь-яких товарах тощо) зазначати назву та адресу ТОЦ («MegaCity», м. Київ, Харківське шосе, 19) на таких рекламних носіях;

###### **3. ВИКОНАННЯ ОПОРЯДЖУВАЛЬНИХ РОБІТ**

Опоряджувальні роботи проводяться Стороною 2 з письмовим попередженням Сторони 1 не менше ніж за 7 днів та з дотриманням чистоти навколо периметру площі проведення Опоряджувальних робіт та з урахуванням можливих до виконання вимог Сторони 1.

~~3.3. Передача Об’єкта для Опоряджувальних робіт оформлюється Актом №1 складеним в двох примірниках і підписаним уповноваженими представниками Сторін в день передачі. Сторона 1 повідомляє Стороні 2 про точну дату передачі Об’єкта для Опоряджувальних робіт письмовим повідомленням, відправленим за адресою Сторони 2 або відісланим по факсу, що вказані в цьому Договорі, до початку такого строку (Допускається підписання Акту №1 без такого письмового повідомлення Стороною 1).~~

~~3.5. Після закінчення Опоряджувальних робіт Об’єкт передається Стороні 2 на підставі Акту прийому-передачі (Акт №2), в якому може вказуватись опис технічного стану, кінцевий розмір площі, місце розташування Об’єкту на поетажному плані і технічних специфікаціях ТОЦ (Сторона 1 завчасно повідомляє Сторону 2 про Дату Початку і передачу Об’єкту по Акту №2 письмовим повідомленням, відправленим за адресою Сторони 2 або відісланим по факсу, що вказані в даному Договорі (Допускається підписання Акту №2 без такого письмового повідомлення Стороною 1).~~

**4. ПЛАТЕЖІ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

4.1. Сторона 2 відшкодовує Стороні 1 витрати на комунальні послуги (Додаток №4-1), якими вона користується в ТОЦ (електроенергія, водопостачання, опалення й т.д.) спільно з іншими інвесторами, орендарями та відвідувачами ТОЦ, та які розподіляються між всіма співвласниками ТОЦ пропорційно площі Об’єкту до загальної площі ТОЦ з урахуванням коефіцієнтів згідно розрахунку виконаного Стороною 1. Компенсація зазначених у даному пункті витрат проводиться Стороною 2 двома частинам:

1 частина оплачується попередньою оплатою, не пізніше 20-го числа місяця, що передує оплачуваному місяцю, **в розмірі 4 (чотири) долари США за один квадратний метр**, що сплачується у гривнях по курсу НБУ на день оплати.

2 частина – залишок після виконання розрахунку оплачується не пізніше трьох банківських днів з моменту виставлення Стороні 2 рахунків. У разі, якщо після розрахунку виявиться, що розмір виплаченої 1 частини компенсації більший, ніж фактичні витрати за сплачуваний місяць, різниця зараховується на наступний період.

Як що залишок сум коштів за попередні періоди склав 4 (чотири) або більше доларів США з розрахунку за один квадратний метр об’єкту, то 1 частина компенсації зазначених у даному пункті витрат, в цьому місяці не сплачується.

Сторона 2 має право отримати від Сторони 1 детальний письмовий звіт про загальні витрати на комунальні послуги ТОЦ, зазначені у цьому пункті та розрахунок частини коштів, що приходиться на сплату Стороною 2, з зазначенням сум витрачених коштів, в термін 15 днів з дати звернення за ним.

 У випадку якщо Об’єкт передається Стороною 2 третій особі, згідно Договору Оренди, зобов’язання що несе Сторона 2 по цьому пункту перекладаються на таку третю особу (орендаря), відповідно до Договору взаємовідносин сторін між орендарем та Стороною 1, по якому відповідальність несе така третя особа (орендар);

4.2. Сторона 2 відшкодовує Стороні 1 витрати, пов'язані з експлуатацією, обслуговуванням і утриманням Об'єкта, які розподіляються між всіма співвласниками ТОЦ пропорційно площі Об’єкту до загальної площі ТОЦ згідно щомісячного розрахунку. Експлуатаційні витрати містять у собі: видатки по загальній охороні ТОЦ, прибиранню місць загального користування й території, вивозу твердих побутових відходів, обслуговуванню систем вентиляції, систем протипожежної сигналізації й пожежогасіння, обслуговуванню стоянки ТОЦ, і інші необхідні експлуатаційні витрати узгодженні Сторонами, якщо інше не буде встановлено додатковою угодою Сторін. Оплата зазначених у даному пункті витрат проводиться Стороною 2 двома частинам: 1 частина оплачується попередньою оплатою, не пізніше 20-го числа місяця, **що передує оплачуваному місяцю, в розмірі 4 (чотири) долари США за один квадратний метр** Об'єкта на місяць, що сплачується у гривнях по курсу НБУ на день оплати ; 2 частина – залишок після виконання розрахунку оплачується не пізніше 3 (трьох) банківських днів з моменту виставлення Стороні 2 рахунків. У разі, якщо після розрахунку виявиться, що розмір виплаченої 1 частини компенсації більший, ніж фактичні витрати за сплачуваний місяць, різниця зараховується на наступний період.

Як що залишок сум коштів за попередні періоди склав 4 (чотири) або більше доларів США з розрахунку за один квадратний метр об’єкту, то 1 частина компенсації зазначених у даному пункті витрат, в цьому місяці не сплачується.

Сторона 2 має право отримати від Сторони 1 детальний письмовий звіт про загальні витрати, пов'язані з експлуатацією, обслуговуванням і утриманням Об'єкта, зазначені у цьому пункті та розрахунок частини коштів, що приходиться на сплату Стороною 2, з зазначенням сум витрачених коштів, в термін 15 днів з дати звернення за ним.

4.3. Сторона 2 після отримання Свідоцтва на право власності на об’єкт та до початку комерційної діяльності з використанням Об’єкту сплачує Стороні 1 на підставі рахунку Гарантійний (авансовий) платіж, в розмірі 8 (вісім) доларів США за один квадратний метр та дорівнює до сплати \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.) за 1 м2, в тому числі ПДВ 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Даний Гарантійний (авансовий) платіж може бути використаний Стороною 1 на погашення заборгованості Сторони 2 за послуги, що надаються Стороною 1 згідно із пунктом 4.1. та 4.2.

У разі зменшення розміру Гарантійного (авансового) платежу за рахунок погашення фінансових зобов’язань Сторони 2 перед Стороною 1, Сторона 2 зобов’язана на протязі 9 (дев’яти) банківських днів доплатити різницю, згідно рахунку, виставленого Стороною 1.

4.4. Телекомунікаційні послуги. Послуги зв'язку не входять у предмет даного Договору. Для одержання послуг телефонного зв'язку Сторона 2 повинна укласти відповідну угоду з телекомунікаційною компанією з числа фірм, які будуть надавати послуги з телекомунікацій ТОЦ за договором з Стороною 1.

4.5. Сторона 2 щомісяця попередньою оплатою сплачує, відповідно до виставленого рахунку, Стороні 1 рекламні платежі в розмірі, **що не перевищує 1 (одного) долара США за один квадратний метр Об'єкта на місяць, що сплачується у гривнях по курсу НБУ на день оплати ,** якщо інше не буде встановлено додатковою угодою Сторін (за рекламу ТОЦ, розміщену Стороною 1 в інтересах власників та орендарів приміщень в ТОЦ); Сторона 2 має право отримати від Сторони 1 детальний письмовий звіт про використання рекламних платежів з зазначенням сум витрачених коштів в термін 15 днів з дати звернення за ним. У разі ненадання такого звіту Стороною 1 на вимогу Сторони 2 у встановлений термін, Сторона 2 звільняється від сплати рекламних платежів на весь час затримки в надані такого звіту. ~~У випадку якщо Об’єкт передається Стороною 2 третій особі, згідно Договору Оренди, зобов’язання що несе Сторона 2 по цьому пункту перекладаються на таку третю особу (орендаря), відповідно до Договору взаємовідносин сторін між орендарем та Стороною 1, по якому відповідальність несе така третя особа (орендар);~~ (Весь рекламный вопрос - лучше отдельным Договором)

4.6. У випадку укладання Стороною 2 прямих договорів із третіми особами (з вивозу сміття, охорони, прибиранню Об'єкта та інш.), Сторона 2 несе відповідальність за дотримання такими третіми особами ~~Правил і Положень ТОЦ~~ , а також несе відповідальність за можливі збитки нанесені Стороні 1 цими третіми особами.

**4.7.** Перегляд розмірів платежів за даним Договором може проводитися у випадку збільшення або зменшення податків, зборів, інших обов'язкових платежів, цін і тарифів, що впливають на їхній розмір, шляхом переговорів між сторонами, та подальшим укладанням змін до даного Договору.

4.8. Кожна зі Сторін самостійно оплачує послуги свого банку й відповідає за дії свого банку.

~~4.9. Якщо в будь-який момент сума платежів і інших сум коштів, отриманих від Сторони 2 за даним Договором буде недостатньою для погашення всіх фінансових зобов'язань Сторони 2 перед Стороною 1, не залежно від призначення платежу, зазначеного в платіжних документах Сторони 2 при перерахуванні будь-яких платежів, такі суми нараховуються й використовуються для виконання зобов'язань Сторони 2 в наступному порядку:~~

~~- відшкодування будь-яких збитків, понесених Стороною 1 з вини Сторони 2 в ході виконання~~

 ~~даного Договору;~~

~~- компенсація будь-яких ушкоджень ТОЦ, заподіяних з вини Сторони 2;~~

~~- будь-які види неустойки, якщо вони передбачені Договором або законодавством;~~

~~- суми зобов'язань по рекламних видатках Сторони 2;~~

~~- оплата експлуатаційних послуг;~~

~~- компенсація за оплату комунальних послуг;~~

~~- оплата окремих послуг по Додатковим угодам до даного Договору.~~

~~Сторона 2 не може заперечувати проти такого порядку погашення заборгованості Сторони 2 перед Стороною 1, яка виникає протягом строку дії цього Договору. У випадку виникнення у Сторони 2 питань з приводу порядку погашення заборгованості Сторони 2 Сторона 1 зобов’язана детально роз’яснити Стороні 2, яким чином здійснювалось таке погашення в обліку Сторони 1.~~

### 5. ОХОРОНА І БЕЗПЕКА ОБ’ЄКТУ

5.1. Сторона 1 забезпечує цілодобову охорону Об’єкту та зовнішнього периметру будівлі ТОЦ, яка має включати установку і функціонування охоронної сигналізації та відеонагляду зовнішнього периметру, єдиної охоронної сигналізації для приміщень ТОЦ, використання послуг підприємств, що надають послуги з охорони.

5.2. Обов’язок Сторони 1 забезпечити охорону Об’єкта, включаючи забезпечення цілісності периметру Об’єкта(вітрин, дверей тощо)та не включає забезпечення схоронності майна і товарів, що знаходяться в приміщенні Об’єкта. Сторона 1 не несе відповідальності за можливе випадкове або умисне зникнення або пошкодження майна і товарів, що знаходяться в Об’єкті у разі забезпечення Стороною 1 цілісності периметру Об’єкта.

5.3. Протягом робочих годин Сторона 1 забезпечує дотримання загального порядку та реагування служб охорони ТОЦ на випадки можливих порушень порядку в приміщенні Об’єкта або на загальних площах ТОЦ.

5.4. Сторона 2 вживає всіх необхідних та розумних заходів для забезпечення безпеки приміщення Об’єкта, осіб та майна, що знаходяться в ньому в будь-який час. ~~У випадку якщо Об’єкт передається Стороною 2 третій особі, згідно Договору Оренди, зобов’язання що несе Сторона 2 по цьому пункту перекладаються на таку третю особу (орендаря), відповідно до Договору взаємовідносин сторін між орендарем та Стороною 1, по якому відповідальність несе така третя особа (орендар);~~

5.5. Сторона 2 несе повну відповідальність за дотримання чинного законодавства стосовно забезпечення безпеки у Об’єкті.

5.7. Сторона 2 має право укласти прямі договори з охоронною службою (яка має ліцензію на здійснення охоронної діяльності) на охорону Об’єкта – в тому числі і в неробочі часи ТОЦ – за погодженням із Стороною 1 з числа фірм, які будуть здійснювати охорону ТОЦ за договором з Стороною 1. Наявність у охорони спеціальної форми, зброї дозволяється виключно за письмовою згодою Сторони 1.

### 6. ПОЖЕЖНА БЕЗПЕКА

6.1. Сторона 1 забезпечує на день передачі Об’єкту відповідність будівлі ТОЦ вимогам, що містяться в нормах та правилах пожежної безпеки для даного типу будівель, затверджену та погоджену з відповідними державними органами.

6.2. Сторона 1 забезпечує установку і функціонування в місцях загального користування ТОЦ централізованих систем пожежної сигналізації, систем автоматичного пожежогасіння , пожежного водопроводу.

6.3. Обов’язок дотримання всіх інших вимог відносно забезпечення пожежної безпеки Об’єкту, що встановлюються Правилами пожежної безпеки в Україні, іншими нормами законодавства покладається на Сторону 2.

**7. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ**

7.1. Сторони Договору зобов’язуються не розголошувати третім особам ~~(~~за виключенням юридичної або фізичної особи, яка на підставі окремого договору з Стороною 1 сприяє здійсненню узгодження даного Договору)інформацію про факт укладання даного Договору та його умови, а також вживати всіх необхідних заходів для виключення можливості доступу до даної інформації третіх осіб, крім випадків, коли така інформація надається у відповідності з вимогами чинного законодавства України, у випадку надання такої інформації Стороною 2, вона повинна інформувати про це Сторону 1.

У разі недотримання умов цього пункту винна Сторона повинна відшкодувати потерпілій Стороні шкоду та збитки, спричинені таким розголошенням. Також за розголошення конфіденційної інформації Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України. Положення цього пункту зберігають чинність для Сторін ще протягом 3 (трьох) років з дня закінчення строку дії цього Договору.

**8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

 8.1. За невиконання (не належне виконання) зобов’язань по даному Договору Сторони несуть відповідальність, передбачену нормами чинного законодавства і даним Договором.

8.2. Сторона 2 є відповідальною та зобов’язана відшкодувати всі реальні збитки, причинені Стороні 1 внаслідок невиконання чи не належного виконання Стороною 2 умов цього Договору.

 Сторона 1 є відповідальною та зобов’язана відшкодувати всі реальні збитки, причинені Стороні 2 внаслідок невиконання чи не належного виконання Стороною 1 умов цього Договору.

8.4. У випадку несвоєчасної або не в повному обсязі оплати компенсації комунальних, експлуатаційних та інших платежів передбачених даним Договором, Сторона 2 сплачує Стороні 1 штрафну неустойку у формі пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми прострочених платежів за кожний день прострочення.

8.5. Спори, які виникають між Сторонами під час виконання зобов’язань за даним Договором, вирішуються шляхом переговорів, а у випадку не досягнення згоди відповідно до чинного законодавства.

8.6. Якщо нормативні акти, що регулюють взаємовідносини між Сторонами, зазнають істотних змін порівняно з діючими на момент укладання даного Договору, Сторони зобов’язуються укласти новий договір для виконання умов даного Договору.

~~8.7. Сторона 1 не несе будь-якої відповідальності за дії інвесторів, власників та орендарів Об’єктів по відношенню один до одного.~~

8.8. Якщо Сторона 2 самостійно або від свого імені замовляє або розміщує рекламу виключно власних товарів і послуг в засобах масової інформації або в ТОЦ, то в цьому випадку відповідальність за зміст реклами і оплату пов’язаних з її розміщенням податків та зборів несе Сторона 2.

8.9. У випадку передачі Стороною 2 Об’єкту або його частини в користування третім особам (у тому числі за договором оренди, тощо), Сторона 2 протягом всього строку користування ( оренди) третіми особами несе повну відповідальність, передбачену даним Договором, у такому обсязі, як при користуванні Стороною 2 усім Об’єктом без передачі таких прав третім особам.

**9. ОБСТАВИНИ, ЩО ВИКЛЮЧАЮТЬ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ**

 9.1 Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або не належне виконання зобов’язань, передбачених даним Договором, у випадку якщо це сталось внаслідок обставин непереборної сили, які безпосередньо вплинули на виконання даного Договору.

 9.2. Під такими обставинами в даному Договорі слід розуміти будь-які обставини, що виникли поза волею або всупереч бажанням Сторін, і які неможливо передбачити або уникнути, включаючи: прийняті рішення органами державної влади і місцевого самоврядування, військові дії, суспільні заворушення, природні катаклізми, епідемії, пожежі, повені, підтверджені документально – відповідними компетентними органами.

 9.3. Сторона, яка не має можливості належним чином виконувати свої зобов’язання по даному Договору зобов’язана негайно у термін 3(три) робочих дні повідомити іншу Сторону, а у випадку неможливості – негайно, після того як це стане можливим повідомити іншу Сторону про існуючі для цього перешкоди (обставини, що виключають її відповідальність).

**10. ДОДАТКОВІ УГОДИ**

~~10.1. Діяльність ТОЦ підпорядковується умовам, періодично встановлюваним та змінюваним в Правилах і Положеннях ТОЦ.~~

~~10.2. Правилами і Положеннями ТОЦ можуть регулюватись, крім іншого, порядок експлуатації ТОЦ, загальних площ та інших об’єктів і територій, прилеглих до ТОЦ; робочі часи ТОЦ; порядок доступу до ТОЦ, порядок постачання.~~

~~10.3. Одночасно з підписанням даного Договору, Сторона 2 зобов’язана надати Стороні 1 належним чином засвідчені копії наступних документів: свідоцтва про державну реєстрацію Сторони 2, свідоцтва, що підтверджує реєстрацію Сторони 2 в податкових органах, свідоцтво платника податків, документів про присвоєння індивідуальних податкових номерів і кодів.~~

10.7. Сторона 2 зобов'язується видаляти відходи й сміття, що виникають в Об'єкті, у місця, у порядку й у строки, зазначені в Правилах і Положеннях ТОЦ, або які вказуються періодично Стороною 1 Стороні 2 або у місця які призначенні для видалення відходів та сміття. ~~У випадку якщо Об’єкт передається Стороною 2 третій особі, згідно Договору Оренди, зобов’язання що несе Сторона 2 по цьому пункту перекладаються на таку третю особу (орендаря), відповідно до Договору взаємовідносин сторін між орендарем та Стороною 1, по якому відповідальність несе така третя особа (орендар).~~

10.8. Сторона 1 здійснює прибирання загальних площ ТОЦ, громадських туалетів, сходових клітин, ліфтів, ескалаторів, загальних технічних приміщень, вивіз сміття й снігу відповідно до умов цього Договору.

10.9. Сторона 2 визнає, що Сторона 1 не несе відповідальності перед Стороною 2 у випадку централізованого збою у роботі електромережі, системи водопостачання або збою інших систем забезпечення з причин, які не залежать від Сторони 1.

Сторона 2 також визнає, що зобов'язання Сторони 1 із забезпечення ТОЦ комунальними послугами залежать від: а) вимог відповідних законодавчих актів; б) закриття (реорганізації чи інш.) комунальних служб місцевою владою та перерв у їхній роботі з метою обслуговування або ремонту; в) закриття комунальних служб і перерв у їхній роботі, викликаних страйками, трудовими суперечками, пожежами або іншими обставинами непереборної сили, у тому числі цивільними безладами або іншими подіями, які перебувають за межами розумного контролю з боку Сторони 1.

Сторона 1 не несе відповідальності за будь-які збитки, завдані такими відключеннями, перервами тощо, якщо вони сталися не з вини Сторони 1.

10.10 В разі відчуження Об’єкту (продаж, дарування чи інш.) Сторона 2 зобов’язана:

- інформувати Сторону 1 про наміри здійснити такий правочин до факту його здійснення;

- інформувати набувача права власності на Об’єкт про необхідність підписання зі Стороною 1 Договору взаємовідносин сторін.

10.11 В разі відчуження Об’єкту (продаж, дарування чи інш.) Стороною 2, Сторона 1 в обов’язковому порядку повертає Стороні 2 Гарантійний (авансовий) платіж передбачений п. 4.3 цього Договору у випадку відсутності заборгованості Сторони 2 перед Стороною 1.

У випадку несвоєчасної або не в повному обсязі повернення Стороною 1 Гарантійного (авансового) платежу, Сторона 1 сплачує Стороні 2 штрафну неустойку у формі пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми прострочених платежів (Гарантійного (авансового) платежу) за кожний день прострочення.

**11. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

11.1. Всі питання, які не врегульовані даним Договором, підлягають вирішенню у відповідності з чинним законодавством України.

11.2. У випадку зміни реквізитів Сторін:

- Сторона 2 зобов’язана протягом 20-ти (десяти) календарних днів з моменту таких змін, письмово повідомити про це Сторону 1.

- Сторона 1 зобов’язана протягом 20-ти (двадцяти) календарних днів з моменту таких змін, письмово повідомити про це Сторону 2.

11.3. Після укладення даного Договору всі попередні переговори, переписка, протоколи і т.п., які стосуються предмету даного Договору, втрачають силу.

11.4. Всі доповнення, зміни, Додатки до даного Договору мають юридичну силу, якщо вони оформлені в письмовому вигляді і належним чином підписані Сторонами або їх повноважними представниками і є невід’ємною частиною даного Договору.

11.5. Якщо будь-яка умова, пункт чи положення цього Договору або право їх застосування до будь-якої особи чи будь-яких обставин у будь-якій мірі стають недійсними чи такими, які не можуть бути реалізовані, це жодним чином не позначається на інших умовах, пунктах та положеннях цього Договору або на праві їх застосування до будь-якої особи чи будь-яких обставин, крім тих, що були визнані недійсними або такими, що їх не може бути виконано, а кожна умова, пункт та положення цього Договору зберігатимуть силу та можливість бути виконаними в максимально дозволених законодавством України межах. Якщо будь-яке положення чи пункт визнані недійсним, незаконними або таким, що не підлягає виконанню, Сторони погоджуються добросовісно вести переговори стосовно заміни такого положення чи пункту на взаємоприйнятне для Сторін положення, яке можна виконати, та у відповідній формі включити таке положення у цей Договір.

11.6. Всі виправлення в тексті Договору мають силу, тільки у випадку, якщо вони належним чином завірені обома Сторонами, в кожному конкретному випадку, з вказівкою дати такого виправлення.

11.7. Сторона 1 є платником податку на прибуток на загальних підставах відповідно до чинного законодавства України.

11.8. Даний Договір укладений в 2-х (двох) примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному кожній Стороні.

11.9. Цей Договір вступає в силу з моменту підписання цього Договору.

11.10 Договір може бути розірвано за бажанням однієї зі сторін. Про розірвання Договору Сторона має повідомити іншу Сторону не менше ніж за 50 днів. Після розірвання Договору, його дія та дія всіх Додатків, Положень, Правил до цього Договору припиняється.

11.11 Договір з додатками, які є його невід’ємною частиною, складається у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, з яких один примірник знаходиться у “Сторони 1”, другий — у “Сторони 2”.

Додатки:

Додаток № 1-1;

Додаток № 2-1;

Додаток № 3-1;

Додаток № 4-1;

Додаток № 5-1;

Додаток № 6-1;

**12. ВИРIШЕННЯ СПОРIВ**

12.1. Усі спори, що виникають з цього договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

12.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного законодавства України.

**МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сторона 1****ТОВ «Торгівельно-розважальний комплекс** **«МЕГА-СІТІ»,**02160 м.Київ, вул. Харківське шосе, 19ЄДРПОУ 34290059р/р26006109236001 в АТ «КБ «Експобанк» МФО 322294Свідоцтво платника ПДВ №100219294ІПН 342900526514**Директор****Геєць Г. М**.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Сторона 2****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,паспорт : серія \_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_\_\_ виданий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ РУ ГУ МВС України в місті \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ року, зареєстрований(на) за адресою: м.\_\_\_\_\_\_ вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, буд.\_\_\_\_\_, кв.\_\_\_ ,Ідентифікаційний код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |