

<https://gladsal.com/>**ДОГОВІР
УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ**

м. _____

«___» _____ 20__ р.

(надалі – Установник управління), в особі _____, що діє на підставі статуту, з одного боку, та

ТОВ « _____ » (надалі – Управитель, а разом у подальшому іменовані - Сторони), в особі директора., що діє на підставі статуту, з іншого боку, уклали цей Договір управління нерухомим майном (надалі - Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Відповідно до умов цього Договору Установник управління передає Управителю в управління (у тому числі – володіння та користування) нерухоме майно: _____,

загальною площею _____ кв.м, яке належить на праві власності Установнику управління та розташоване за адресою: м. _____, вул. _____, буд. _____ (надалі іменується Нерухоме майно) в управління на строк, визначений цим Договором, а Управитель, в свою чергу, здійснює управління цим майном в інтересах Установника управління та управляє ним з метою:

а) подальшої здачі в оренду та технічного і експлуатаційного обслуговування:

- нежитлове Приміщення площею _____ кв.м., розташоване за адресою: _____, м. _____, вул. _____, передається для подальшої здачі в оренду і обслуговування;

- нежитлове Приміщення площею _____ кв.м., розташоване за адресою: _____, м. _____, вул. _____, передається для подальшої здачі в оренду і обслуговування;

- нежитлове Приміщення площею _____ кв.м., розташоване за адресою: _____, м. _____, вул. _____, передається для подальшої здачі в оренду і обслуговування;

б) подальшого технічного і експлуатаційного обслуговування (використовуватиметься Установником для власних потреб):

- нежитлове Приміщення площею _____ кв.м., розташоване за адресою: _____, м. _____, вул. _____, передається для подальшого технічного і експлуатаційного обслуговування;

- нежитлове Приміщення площею _____ кв.м., розташоване за адресою: _____, м. _____, вул. _____, передається для подальшого технічного і експлуатаційного обслуговування.

1.2. Повний перелік об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, площа кожного з цих об'єктів, їх технічні, об'ємні та інші характеристики, повний перелік інженерного та іншого обладнання, інженерних, технічних та інших мереж, які передаються в експлуатацію Управителя у зв'язку із виконанням умов цього Договору, перелік іншого

майна, яке передається в експлуатацію Управителя у зв'язку із виконанням умов цього Договору (що для цілей цього Договору розглядається як складові частини Нерухомого майна) вказуються Сторонами у Додатку №1 до цього Договору (який є невід'ємною частиною цього Договору).

1.3. Нерухоме майно належить на праві приватної власності Установнику управління на підставі _____. При цьому Установник управління гарантує, що на момент нотаріального посвідчення цього Договору він має виключні права щодо володіння, користування та розпорядження Нерухомим майном (а так само усіма об'єктами нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та іншим майном, що передається експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору), що Нерухоме майно (а так само усі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та інше майно, що передається експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору) не продано, не подароване, не передано в іпотеку (заставу), не передано в оренду (користування) будь-яким третім особам, не передано спільну діяльність, не передано до статутного (складеного) капіталу (фонду) жодної юридичної особи, боргом за комунальні послуги не обтяжене, боргом із сплати податків, зборів інших обов'язкових платежів не обтяжене, у податковій заставі не знаходиться, не є предметом (об'єктом) судових спорів або будь-яких інших спорів, не є об'єктом спільної власності;

1.3.1. На виконання умов цього Договору Установником управління складено реєстр зобов'язань (прав та обов'язків) останнього станом на дату нотаріального посвідчення цього Договору, який є додатком №2 та невід'ємною частиною цього Договору (надалі – Додаток №2). По усіх зобов'язаннях Установника управління (пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням Нерухомим майном в цілому, усіма об'єктами нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та іншим майном, що передається експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору), що не були повністю та належним чином виконані останнім на час нотаріального посвідчення цього Договору та/або не були застережені Установником управління у додатку №2, останній відповідає виключно самостійно (якщо інше не передбачено окремою письмовою угодою Сторін).

1.4. Нерухоме майно розміщено на земельній ділянці, загальною площею _____ кв.м., що розташована за адресою: _____ (надалі – Земельна ділянка), що належить Установнику управління на підставі _____.

Підписанням цього Договору Установник управління підтверджує, що гарантії, встановлені п.п. 1.3. та 1.3.1. цього Договору, так само поширюються й на Земельну ділянку.

1.5. Для цілей виконання цього Договору, Сторонами узгоджено вартість Нерухомого майна у розмірі _____ грн.

1.5.1. Згідно довідки № _____ від _____ року, виданої Установником управління, балансова вартість Нерухомого майна складає _____ грн., у тому числі: _____.

1.6. Цей Договір не засвідчує виникнення права довірчої власності Управителя щодо Нерухомого майна. Вигоди від Нерухомого майна належать Установнику управління.

2. Права та обов'язки Сторін.

2.1. Установник управління зобов'язується:

2.1.1. Відокремити Нерухоме майно (а так само усі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та інше майно, що передається експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору) від іншого свого майна;

2.1.2. Протягом одного календарного дня із дня нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору забезпечити Управителю можливість отримання та експлуатації Нерухомого майна (усі об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору) із оформленням відповідного акта приймання-передачі, в якому зазначається (крім усього іншого) стан Нерухомого майна (усіх об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається в експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору), показники приборів обліку споживання (вартості) комунальних послуг, зауваження Сторін щодо Нерухомого майна (усіх об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору) тощо. У будь-якому разі Установник управління гарантує, що на момент нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору Нерухоме майно (усі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухоме та інше майно, що передається в експлуатацію відповідно до п. 1.2. цього Договору) перебуває у належному стані для його використання за цільовим призначенням;

2.1.3. Протягом одного календарного дня із дня нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору передати Управителю усю договірну, технічну, експлуатаційну та іншу документацію, необхідну для виконання умов цього Договору;

2.1.4. Усіляко сприяти Управителю при здійсненні останнім дій, пов'язаних із виконанням умов цього Договору (у тому числі щодо переоформлення на Управителя усіх договорів із постачальниками/виробниками комунальних послуг);

2.1.5. Належним чином, самостійно та за свій рахунок сплачувати усі податки, збори, інші обов'язкові платежі, пов'язані із Нерухомим майном (а так само усіма об'єктами нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та іншим майном, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) та/або Земельною ділянкою;

2.1.6. Належним чином, самостійно та за свій рахунок сплачувати вартість усіх комунальних послуг, пов'язаних із Нерухомим майном (а так само усіма об'єктами нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та іншим майном, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) та/або Земельною ділянкою;

2.1.7. Відшкодувати усі витрати Управителя, понесені останнім у зв'язку із виконанням умов цього Договору – у випадку, якщо грошових коштів, отриманих Управителем за відповідний календарний місяць при виконанні умов цього Договору, недостатньо для покриття вказаних витрат. Відшкодування витрат Управителя у такому випадку здійснюється Установником управління протягом двох банківських днів із дня отримання обґрунтованого письмового розрахунку Управителя (шляхом перерахування відповідної суми грошових коштів на поточний рахунок Управителя, вказаний у такому розрахунку);

2.1.8. Без попереднього письмового погодження із Управителем: не здійснювати будь-яких дій (у тому числі не вести переговори, не укладати попередні договори, договори про наміри, не укладати договори, не вчиняти правочини тощо), спрямованих на передачу права власності, користування, розпорядження тощо на Нерухоме майно (а так само на окремі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухоме та інше майно, що

передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) та/або Земельну ділянку – будь-яким третім особам; не передавати Нерухоме майно (а так само окремі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухоме та інше майно, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) та/або Земельну ділянку в іпотеку (заставу); не здійснювати будівництво, реконструкцію, переоснащення, ремонт або інше поліпшення Нерухомого майна (а так само окремих об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) та/або Земельної ділянки; не пред'являти будь-яких претензій, позовів, інших вимог, пов'язаних із Нерухомим майном (а так само окремими об'єктами нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та іншим майно, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) та/або Земельною ділянкою тощо;

2.1.9. За свій рахунок (або за рахунок Управителя з подальшою компенсацією) здійснювати капітальний ремонт Нерухомого майна (окремих об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору);

2.1.10. Самостійно та за свій рахунок сплачувати усі витрати, пов'язані із нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією цього Договору, будь-яких змін та/або доповнень до цього Договору, договорів про припинення (розірвання) цього Договору, а так само державною реєстрацією права управління Нерухомим майном;

2.1.11. Виконувати інші обов'язки, передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

2.2. Установник управління має право:

2.2.1. Отримувати вигоди від управління Управителем Нерухомим майном при виконанні умов цього Договору;

2.2.2. Перевіряти виконання умов цього Договору Управителем;

2.2.3. Вимагати від Управителя письмового звіту про виконання умов цього Договору, попередивши про це Управителя у письмовій формі не пізніше ніж за сім календарних днів;

2.2.4. У випадку суттєвого порушення Управителем умов цього Договору – вимагати розірвання цього Договору, попередивши про це Управителя у письмовій формі не пізніше ніж за дев'яносто календарних днів;

2.2.5. Здійснювати інші права, передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

2.3. Управитель по Договору зобов'язаний:

2.3.1. Забезпечувати збереження Нерухомого майна під час виконання умов цього Договору; здійснювати контроль за технічним станом та використанням Нерухомого майна під час виконання умов цього Договору;

2.3.2. Відокремити Нерухоме майно від іншого майна Управителя; вести окремий облік Нерухомого майна, обліковувати Нерухоме майно (відповідно до вимог чинного законодавства України); відкрити окремий поточний рахунок (з доступом перегляду у Установника) у банківській установі для здійснення розрахунків, пов'язаних із виконанням умов цього Договору;

2.3.3. Сплачувати необхідні платежі, пов'язані із експлуатацією Нерухомого майна (окремих об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору), із урахуванням вимог п.п. 2.1.5., 2.1.6. цього Договору;

2.3.4. Здійснювати (забезпечувати здійснення) поточний ремонт Нерухомого майна у разі, якщо він письмово погоджений з Установником;

2.3.5. Забезпечувати отримання Установником управління вигод від управління Нерухомим майном (шляхом перерахування Установнику управління грошових коштів, що поступають Управителю під час виконання умов цього Договору – у порядку та обсягах, визначених цим Договором);

2.3.6. Забезпечити виконання економічних, технічних, експлуатаційних та інших показників управління Нерухомим майном, що встановлені Установником управління у письмовій формі (у вигляді додатку до цього Договору) та погоджені Управителем;

2.3.7. Управитель не має права здавати в оренду приміщення в майновому комплексі «_____» для компаній:

- Які є конкурентами компанії «_____».
- Планують працювати з або зберігати небезпечні речовини (небезпечні з точки зору пожежної безпеки, отруйні речовини, вибухові тощо)
- Внесені в перелік компаній на які розповсюджуються міжнародні санкції

2.3.8. Вносити будь-які поліпшення (що не включає в себе проведення поточного ремонту) в нерухоме майно (у тому числі вносити зміни до складу майна, проводити його реконструкцію, технічне оснащення або переоснащення і т.п.) - виключно після отримання попередньої письмової згоди з боку Установника управління. Внесення Управителем відокремлюваних поліпшень в Об'єкт оренди дає йому право на вилучення цих поліпшень, зроблених Управителем у випадку, якщо це письмово узгоджено Сторонами.

2.3.9. Управитель зобов'язується надавати Установнику управління данні по використаним комунальним послугам (тепло-, водо-, електро- постачання та ін.) згідно показників лічильників ____ (_____) числа поточного місяця згідно з Договором постачальників.» .

2.3.10. Здійснювати пошук, формувати комерційні пропозиції, презентації, вести необхідні переговори із будь-якими третіми особами щодо передачі Нерухомого майна (окремих об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна – п. 1.2. цього Договору) у користування таких третіх осіб, інших напрямків використання Нерухомого майна.

2.3.11. Здійснювати контроль технічного стану та експлуатацію Нерухомого майна (окремих об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору згідно Договору обслуговування № _____ від «___» _____ року);

2.3.12. Формуємо вартість оренди відповідно з кон'юнктурою ринку.

2.3.13. Юридичний супровід укладення Договорів оренди.

2.3.14. Адмініструємо процес оренди (спілкування, вирішення спірних питань, забезпечення належного виконання умов оренди орендарями, забезпечення життєдіяльності орендарів, документообіг).

2.4. Управитель по Договору має право:

2.4.1. Здійснювати усі юридичні та фактичні дії, спрямовані на отримання вигод від управління (використання та розпорядження) Нерухомим майном на користь Установника управління, у тому числі (але не виключно):

- розробити (у випадку необхідності) та погодити із Установником управління концепцію використання та розпорядження Нерухомим Майном на користь Установника управління;

- передавати Нерухоме майно (окремі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна – п. 1.2. цього Договору) у строкове платне користування третім особам (шляхом укладення відповідних договорів та угод), здійснювати будь-які інші дії (укладаючи відповідні договори та угоди), спрямовані на отримання вигод від управління Нерухомим майном;

- здійснювати (за рахунок Установника управління або за рахунок коштів, що поступають при здійсненні управління Нерухомим майном) необхідні рекламні заходи, спрямовані на отримання вигод від управління Нерухомим Майном;

- страхувати (за рахунок Установника управління або за рахунок коштів, що поступають при здійсненні управління Нерухомим майном) Нерухоме майно (окремі об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухоме та інше майно, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) або будь-які ризики, пов'язані із цим майном;

- укладати необхідні договори та угоди, спрямовані на підтримання у належному стані (у тому числі – відповідно до окремого доручення Установника управління – щодо організації та проведення реконструкції та/або ремонту) та здійснення експлуатації Нерухомого майна (окремими об'єкти нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухоме та інше майно, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору);

- безпосередньо укладати договори щодо постачання відповідних комунальних послуг (електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та водовідведення, збір, вивезення та утилізація відходів/сміття тощо) на Нерухоме майно із постачальниками/виробниками відповідних комунальних послуг тощо;

- підвищувати розмір орендної плати поточним орендарям до ринкової вартості.

2.4.2. Здійснювати експлуатацію (використання) Земельної ділянки у межах, необхідних для виконання умов цього Договору;

2.4.3. Вимагати відшкодування власних витрат, пов'язаних із виконанням умов цього Договору;

2.4.4. Відмовитись від цього Договору, попередивши про це Установника управління у письмовій формі не пізніше ніж за дев'яносто календарних днів. У випадку, якщо, Установник не виконує (неналежним чином виконує) свої зобов'язання, передбачені п.п. 1.3., 1.4., 2.1.1.- 2.1.9. цього Договору, Управитель має право відмовитися від Договору попередивши про Установника управління у письмовій формі не пізніше ніж за двадцять календарних днів;

2.4.5. Захищати власні права та охоронювані законом інтереси (а так само і права та охоронювані законом інтереси Установника управління), пов'язані із володінням, користуванням та/або розпорядженням Нерухомим майном (окремими об'єктами нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомим та іншим майном, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) у межах виконання умов цього Договору – нарівні із власником цього майна (Установником управління);

2.4.6. Здійснювати інші права, передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

3. Плата за здійснення управління. Розрахунки по Договору.

3.1. Усі грошові кошти (доходи від використання Нерухомого майна), що поступають на спеціально відкритий окремий поточний рахунок Управителя у банківській установі від

здійснення Управителем операцій по управлінню Нерухомим майном, у першу чергу спрямовуються на винагороду Управителя, відшкодування витрат Управителя, пов'язаних із виконанням умов цього Договору. Управитель надає Установнику управління ключ доступу до даного рахунку з функцією перегляду. Розпорядником даного рахунку є Управитель.

3.1.1. Управитель залишає на спеціальному окремому рахунку ___% від грошових коштів, отриманих від оренди. Дані кошти будуть спрямовані на розвиток та поліпшення об'єкту нерухомості (згідно з концепцією розвитку та дефектним актом до Договору обслуговування № _____ від «___» _____ року).

3.2. За здійснення управління Нерухомим майном відповідно до умов цього Договору, Управитель отримає щомісячну плату у розмірі ___ % від загального обсягу грошових коштів, що поступили на спеціальний поточний рахунок Управителя від орендних платежів в банківській установі за такий календарний місяць від здійснення операцій по управлінню Нерухомим майном у межах цього Договору. Управитель має право на отримання плати за управління Нерухомим майном по Договору до дати фактичного повернення Нерухомого майна Установнику управління;

3.2.1. Отримання Управителем плати за управління Нерухомим майном здійснюється шляхом самостійного відрахування та утримання останнім відповідної суми грошових коштів з грошових коштів, що поступили на спеціальний поточний рахунок Управителя в банківській установі за такий календарний місяць від здійснення операцій по управлінню Нерухомим майном у межах цього Договору;

3.2.2. Грошові кошти, у розмірі 100 000 (Ста тисяч гривень) грн. без урахування ПДВ, які перераховуються Установником управління Управителю за технічне і експлуатаційне обслуговування Управителем майна, перерахованого в п. 1.1. Договору не є винагородою Управителя та не є складовою прибутку, вказаного в п. 3.2. Договору.

3.3. Грошові кошти (з тих сум, які поступили на спеціальний поточний рахунок Управителя у банківській установі протягом звітного календарного місяця від здійснення управління Нерухомим майном), що залишилися після відрахування сум на відшкодування витрат (понесених у зв'язку із виконанням умов цього Договору - п.3.1. цього Договору) Управителя за звітний календарний місяць та отримання Управителем плати за управління Нерухомим майном (п.п. 3.2. та 3.3. цього Договору) за звітний календарний місяць, але не менше, ніж ___% від домовленої суми прибутку від орендних платежів, є остаточною вигодою Установника управління за такий календарний місяць, та перераховуються Управителем на рахунок _____ Установника управління у банківській установі не пізніше 15-ого числа поточного місяця.

4. Особливі умови.

4.1. За окремою письмовою вказівкою Установника управління Управитель здійснює відчуження Нерухомого майна (окремих об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору);

4.2. Усі питання щодо організації та здійснення відчуження Нерухомого майна (окремих об'єктів нерухомості, що входять до складу Нерухомого майна, рухомого та іншого майна, що передається експлуатацію Управителя відповідно до п. 1.2. цього Договору) узгоджуються Сторонами в окремій письмовій угоді.

5. Відповідальність Сторін.

5.1. За невиконання (неналежне виконання) своїх зобов'язань по Договору винна Сторона відшкодовує іншій Стороні усі збитки.

5.2. У випадку порушення (невиконання/неналежного виконання) зобов'язань, передбачених п.п.1.3., 1.3.1., 1.4., 2.1.1.-2.1.9 Договору, Установник управління сплачує на користь Управителя штраф у розмірі _____ грн.

4.2.1. У випадку, якщо порушення (невиконання/неналежне виконання) умов Договору з боку Установника управління призводить до неможливості (в цілому) для Управителя здійснювати управління Майном, Установник управління сплачує на користь Управителя штраф у розмірі _____ грн.

6. Інші умови.

6.1. Договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення та діє протягом десяти років.

6.2. Даний Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову чинність (юридичну силу), кожній з Сторін по одному примірнику та один примірник – залишається у справах нотаріуса.

6.3. Всі зміни та доповнення до Договору дійсні тільки в письмовій формі.

6.4. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

6.5. Після підписання цього Договору всі попередні переговори щодо його укладення, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

6.6. Установник управління є платником податку _____ ;

6.6.1. Управитель є платником податку _____ .

Реквізити та підписи Сторін.