ДОГОВІР № \_\_\_\_\_
оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальних громад Стрийського району

**м. Стрий** **« » 2021 р.**

 **Стрийська районна рада (**ідентифікаційний код ЄДРПОУ 23952855) надалі – **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**,в особі голови районної ради Лучечка Михайла Михайловича**,** який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,з однієї сторони та з другої сторони, що іменуються разом – **СТОРОНИ**, уклали цей Договір про наступне:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**
2. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно (нежитлові приміщення), що належить до комунальної власності територіальних громад Стрийського району -**з проведенням аукціону,** на підставі рішення Стрийської районної ради № 38 від 21 січня 2021р., яке знаходиться за адресою: 82400, Львівська область, м. Стрий, вул С.Бандери, 28 загальною площею 33,9 кв.м., в т.ч. № 10 - 16,3 кв.м., №11 - 17,6 кв.м.
3. **УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем та Орендарем одночасно із підписанням цього Договору.

**3. ОРЕНДНА ПЛАТА**

3.1. Орендна плата становить

3.2. Орендар сплачує орендну плату на рахунок Орендодавця, відповідно до Методики розрахунку орендної плати.

3.3. Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Стрийської районної ради про укладення договору оренди із орендарем зазначеним в Умовах Договору.

3.4. Якщо цей Договір укладено внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Стрийської районної ради про продовження договору оренди з орендарем зазначеним в Умовах Договору Орендодавця.

3.5. Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону, розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати.

3.6. Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами. Орендар може звернутися до Орендодавця із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміну розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

3.7. Новий розмір орендної плати починає застосовуватись з першого числа місяця, наступного за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

3.8. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв’язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю.

3.10. Припинення Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

**4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ І ЗАБЕЗПЕЧУВАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТ**

4.1. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов’язаний:

а) протягом 3 робочих днів звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди орендованого Майна, в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід’ємні поліпшення або здійснено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

б) сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті (*день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати*) повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, сплатити платежі за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна;

в) відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Орендодавець зобов’язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна.

4.3. Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає підписані Орендодавцем примірники Орендарю.

4.4. Орендар зобов’язаний:

* підписати примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю примірник підписаного Орендарем акту разом із ключами від об’єкту,
* звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

4.5. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

**5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА**

5.1. Орендар має право за письмовою згодою Орендодавця Майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

5.2. Для отримання такої згоди орендар звертається до Орендодавця із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

* опис ремонтних робіт;
* орієнтовний строк їх проведення.

5.3. Орендодавець розглядає клопотання орендаря та протягом десяти робочих днів приймає одне з рішень, передбачених частиною першою статті 21 Закону.

5.4. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

5.5. До клопотання додаються такі документи:

* опис передбачуваних робіт;
* кошторис витрат на їх проведення;
* графік виконання робіт.

5.6. Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з рішень, передбачених частиною третьою статті 21 Закону.

5.7. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб’єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об’єкта оцінки в стані “після проведення ремонту” та стані “до проведення ремонту”. Якщо об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

5.8. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

5.9. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим з урахуванням вимог абзацу другого частини другої статті 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди.

5.10. Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об’єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об’єкта.

5.11. Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об’єкта оренди становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень.

5.12. Рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень приймається відповідно до частини четвертої-шостої статті 21 Закону.

5.13. Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендодавцем та (або) балансоутримувачем здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об’єкта оренди, в якому зазначається опис стану об’єкта та до якого додаються фотографічні зображення об’єкта оренди.

5.14. Після здійснення невід’ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт уповноваженому органу, визначеному статтею 21 Закону, що приймав рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень. Якщо об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

5.15. Для реалізації права на компенсацію вартості невід’ємних поліпшень вартість невід’ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

5.16. Для компенсації здійснених невід’ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна), рецензію на нього та висновок будівельної експертизи, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

5.17. Вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди компенсації не підлягає.

**6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА**

6.1. Орендар зобов’язаний використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення.

6.2. Орендар зобов’язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

**7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ**

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України та Договором.

7.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

7.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

**8. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ**

8.1. Цей договір вступає в силу з моменту підписання його Сторонами і діє в термін:

З \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **2021** **р**. до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **2022р.**

Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами або нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню.

8.2. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

8.3. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

8.4. Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені Порядком передачі в оренду комунального майна частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження цього Договору.

8.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

8.6.Якщо інше не передбачено цим Договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

8.7. Про наявність підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених законодавством, Орендодавець повідомляє Орендаря листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, не менший ніж 15 та не більше ніж 30 робочих днів з дати листа. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

8.8. Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на припис про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

8.9. Договір вважається припиненим (розірваним) на десятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору.

8.10. Цей Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

* протягом одного місяця після підписання Акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності Об’єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об’єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в Акті приймання-передачі,
* протягом двох місяців після підписання Акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати Об’єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на Об’єкті через відсутність на Об’єкті можливості підключення до комунальних послуг.

8.11. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на розірвання договору, Орендар має повідомити Орендодавця із наданням відповідних доказів протягом 3 робочих днів. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю вимогу про дострокове припинення цього Договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом Договору, задоволенню не підлягають.

8.12. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю територіальних громад Стриського району.

**9. СУБОРЕНДА**

9.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду орендоване ним майно.

9.2. Письмова згода на передачу майна в суборенду надається орендодавцем одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. Орендодавець у такій письмовій згоді зазначає, що вона надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

9.3. Наявність згоди на суборенду обов’язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

9.4. Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов’язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

9.5. Орендодавець протягом п’яти робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам [Закону](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20) та оприлюднює договір суборенди в електронній торговій системі.

9.6. Передача в суборенду майна, отриманого орендарем без проведення аукціону або конкурсу не допускається.

9.7. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

9.8. Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

9.9. Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

10.Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди.

**10. СТРАХУВАННЯ МАЙНА**

10.1. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов’язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене Майно на користь Орендодавця на період строку дії договору оренди на суму:

* вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду - якщо така оцінка майна здійснювалася; або
* балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, - якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

10.2. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору страхування надає орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

10.3. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

**11. ІНШЕ**

11.1. Орендар письмово повідомляє іншу сторону Договору протягом 5 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

11.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

11.3.Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря та Орендодавця.

11.4. Додатки до цього Договору додаються і є його невід’ємною складовою частиною.

**12. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** |  | **ОРЕНДАР** |
| Стрийська районна рада |  |   |
| м.Стрий, вул с.Бандери, 28  |  |  |
|  |  |  |
| р/р UA 258201720314281005203044874 |  |  |
|  |  |  |
| Держказначейська служба України м. КиївЄДРПОУ 23952855, МФО 820172 |  |  |

М.П \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.ЛУЧЕЧКО М.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_