

ДОГОВІР № 18

оренди нежитлого приміщення

м. Лубни

«1» червня 2021 року

Комунальний стадіон „Центральний” в особі директора Климченка Юрія Васильовича, вул. Ярослава Мудрого, 26 ; ідентифікаційний код 24565818 , в подальшому іменована "Орендодавець", з однієї Сторони , та **Фізичної особи підприємця Івашенка Володимира Миколайовича** (ідентифікаційний код: 2562004475), що знаходиться за адресою: м. Лубни, вул. Донченка, 46, що діє на підставі Свідоцтва про реєстрацію: № 048920 від 05.05.2005 р., в подальшому іменований «Орендар», з другої Сторони, що іменуються разом – Сторони, уклали цей Договір про наступне :

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. З метою підвищення ефективності використання комунального майна Лубенської міської ради та досягнення найбільших результатів господарської діяльності Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду індивідуально визначене нерухоме майно (далі – об'єкт оренди) за адресою : Полтавська область, м. Лубни, вул. Ярослава Мудрого, 26.

1.2. Цей Договір визначає взаємовідносини Сторін щодо строкового, платного користування Орендарем об'єктом оренди.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. Об'єктом оренди є :

Нежиле приміщення першого поверху адмінкорпусу стадіону «Центральний», кімната площею 10,8 квадратних метрів, згідно з викопіюванням з поверхового плану, що є невід'ємною частиною цього Договору.

2.2. Вартість об'єкта оренди згідно звіту про оцінку майна від 22.04.2021 року, виконаного ТОВ «Ресурси Центр», і складає 48 000 грн.

2.4. Опис технічного стану об'єкта оренди станом на дату передачі його Орендареві, його склад зазначаються в Акті приймання-передачі об'єкта оренди, що є невід'ємною частиною цього Договору.

2.5. Об'єкт оренди належить до комунальної власності територіальної громади м. Лубни, що підтверджується Свідоцтвом на право власності від 5 лютого 2009 року, виданого Виконавчим комітетом Лубенської міської ради на підставі Рішення виконавчого комітету № 369 від 26 листопада 2008 року, і знаходиться на балансі стадіону «Центральний».

3. МЕТА ОРЕНДИ

3.1 Об'єкт оренди надається для використання під офіс для диспетчерської таксі в установленому чинним законодавством України порядку.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА В ОРЕНДУ

4.1. Приймання-передача об'єкта оренди здійснюється двосторонньою комісією, що складається з уповноважених представників Сторін.

4.2. Орендар вступає у тимчасове користування об'єктом одночасно з підписанням Сторонами Договору та Акту приймання-передачі об'єкта оренди.

4.3 Акт приймання-передачі об'єкта оренди є невід'ємною частиною цього Договору.

4.4. Передача об'єкта в оренду не надає Орендареві права власності на цей об'єкт.

4.5. Орендодавець гарантує, що на момент передачі об'єкта в оренду він не знаходиться в оренді (наймі), в оперативному управлінні або у заставі у третіх осіб, не перебуває під арештом та заборонаю, вільний від боргів, не є спільною сумісною власністю, судове провадження щодо даного об'єкта не порушено, як внесок у статутний фонд інших юридичних осіб він не внесений, і не обтяжений іншими зобов'язаннями як в Україні, так і за її межами.

5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1. За користування об'єктом оренди Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату, розрахунок якої визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням Лубенської міської Ради та викладається у окремому додатку, що є невід'ємною частиною Договору або згідно протоколу засідання комісії по проведенню конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого майна.

5.2. Загальний розмір місячної орендної плати за місяць становить **480 (чотириста вісімдесят) гривень 00 коп.**

5.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається Орендодавцем з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць, й відображається в рахунку.

5.4. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу Орендодавця у разі внесення змін до Методики розрахунків орендної плати, яка затверджується міською радою, зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

5.5. Орендна плата нараховується та сплачується Орендарем, починаючи з дати підписання Акта приймання-передачі та рішення конкурсної комісії на право оренди. У разі розірвання Договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження, або банкрутства Орендаря, орендна плата нараховується та сплачується по день підписання Сторонами Акта приймання-передачі при поверненні об'єкта оренди Орендодавцю.

5.6. Орендна плата сплачується Орендарем незалежно від наслідків його господарської діяльності в безготівковому порядку на розрахункові рахунки Орендодавця не пізніше 5-го числа кожного наступного місяця, що йде за розрахунковим, згідно виставлених Орендодавцем рахунків.

5.7. Наднормативна сума орендної плати підлягає заліку в рахунок наступних платежів, або поверненню Орендарю в разі розірвання чи припинення Договору.

5.8. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по поточному ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньо-будинкових мереж, ремонту будівлі, в т.ч. ремонту фасаду та покрівлі, а також витрати на вивіз сміття тощо, не входять до складу орендної плати, сплачуються Орендарем за його кошти.

Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку (ст. 570, 571 ЦК України, ст. 199 ГК України) в розмірі не менше, ніж орендна плата за три місяці. Орендар сплачує завдаток на рахунок Орендодавця протягом десяти календарних днів з дати підписання Договору. Орендодавець зараховує цей платіж як завдаток. Індексация завдатку не проводиться.

5.10. Орендар має право звернутися до Лубенської міської Ради з клопотанням щодо відповідного зменшення розміру орендної плати, якщо з незалежних від нього причин змінилися умови, передбачені цим Договором, або істотно погіршився або покращився стан об'єкта оренди.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ТА ПРАВА ОRENDOДАВЦЯ

6.1. Орендодавець зобов'язаний :

6.1.1. Передати Орендарю в оренду об'єкт згідно з Актом приймання-передачі майна, який підписується Сторонами.

6.1.2. Своєчасно і в повному обсязі надавати Орендареві інформацію про можливі зміни та доповнення до Договору оренди, надавати методичну допомогу в оформленні документації, котра забезпечує орендні відносини.

6.1.3. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користування об'єктом оренди на умовах цього Договору.

6.1.4. У випадку реорганізації Орендаря, до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

6.2. Орендодавець має право :

6.2.1. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду.

6.2.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання Орендарем умов цього Договору.

6.2.3. У випадку порушення, невиконання чи неналежного виконання Орендарем будь-якої умови Договору складати про це письмовий Акт, та застосовувати до Орендаря санкції, передбачені розділом «Відповідальність Сторін».

6.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

ОБОВ'ЯЗКИ ТА ПРАВА ОRENДАРЯ

7.1. Орендар зобов'язується :

7.1.1. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату.

7.1.2. Використовувати об'єкт оренди виключно за його цільовим призначенням та відповідно до умов цього Договору.

7.1.3. Укладати самостійно угоди на в довідведення та вивіз сміття з відповідними підприємствами та організаціями, сплачувати фактичні витрати за надані послуги.

Протягом одного місяця з дня підписання Договору надати Орендодавцю належним чином завірені копії договорів та угод, передбачених цим підпунктом.

7.1.4. Своєчасно за свій рахунок здійснювати поточний ремонт об'єкта, його фасадів, місць спільного та загального користування, інтер'єру та обладнання, забезпечити його охорону та збереження, запобігати пошкодженню та псуванню, за рахунок власних коштів забезпечувати належні експлуатацію та обслуговування орендованих будівель та приміщень, інженерних мереж, систем сигналізації, електропостачання, опалення, водопостачання та водовідведення.

7.1.5. Своєчасно та в повному обсязі проводити за свій рахунок всі передбачені законодавством протипожежні заходи, згідно вимог Закону України "Про пожежну безпеку" та інших нормативних актів.

7.1.6. Відповідати перед Орендодавцем за збитки, нанесені об'єкту оренди у разі його загибелі, пошкодження чи псування.

7.1.7. На вимогу та без обмеження в періодичності забезпечувати доступ до об'єкта оренди представників Орендодавця для необхідного огляду його стану та перевірки використання його у відповідності до умов даного Договору в присутності представника Орендаря.

7.1.8. Вносити зміни до складу об'єкта оренди, проводити його поліпшення, реконструкцію, технічне переобладнання згідно чинного законодавства.

7.1.9. Обслуговувати та утримувати фасади та інтер'єри відповідно до вимог управління містобудування та архітектури.

7.1.10. Письмово повідомити Орендодавця про зміни в юридичній адресі та розрахункових рахунках на протязі 5-ти робочих днів.

7.1.11. Письмово повідомити Орендодавця у разі реорганізації, приватизації чи його ліквідації, або порушенні справи про банкрутство в господарському суді, в 10-ти денний термін з моменту виникнення перелічених фактів, та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, що враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

7.1.12. Забезпечити в об'єкті оренди під час опалювального сезону температурний режим, необхідний для його збереження у зимовий період відповідно до встановлених нормативів.

7.1.13. Своєчасно та в повному обсязі виконувати всі зобов'язання за цим Договором.

7.2. Протягом десяти календарних днів з дня підписання Сторонами Акту приймання-передачі об'єкта оренди Орендар зобов'язується застрахувати його на користь Орендодавця не менш ніж на його експертну вартість на весь строк дії Договору оренди, від вогневих ризиків, ризиків стихійних явищ та інших майнових ризиків.

У договорі страхування (страховому полісі) Орендодавець повинен бути вказаний як вигодонабувач страхового відшкодування.

Протягом тридцяти календарних днів з дня підписання Сторонами Акту приймання-передачі об'єкта оренди Орендар зобов'язується передати Орендодавцю належним чином завірнені копії договорів та угод страхування, страхових полісів, а також платіжних доручень про сплату страхових платежів.

7.3. Протягом тридцяти календарних днів з дня підписання Сторонами Акту приймання-передачі об'єкта оренди Орендар зобов'язується укласти у встановленому порядку угоду щодо користування земельною ділянкою, на якій розміщується об'єкт оренди, та передати Орендодавцю належним чином завірнені копії відповідної угоди.

7.4. У разі припинення або розірвання договору об'єкт, що орендується, повинен бути переданий Орендодавцю в належному стані, не гіршому ніж він був переданий в оренду, з урахуванням фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки, в разі погіршення стану або втрати (повної чи часткової) оренди майна з вини Орендаря.

7.5. Передача об'єкта оренди в суборенду без письмового дозволу Орендодавця не допускається.

7.6. Плата за суборенду об'єкта оренди не повинна перевищувати орендну плату Орендаря.

7.7. У разі припинення або розірвання цього Договору чинність договорів та угод щодо суборенди об'єкта оренди припиняється.

8. ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

8.1. Амортизаційні нарахування на об'єкт оренди нараховує та залишає в своєму розпорядженні Орендодавець (крім бюджетних установ і організацій). Амортизаційні нарахування використовуються на відновлення об'єкта оренди. Право власності на майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань, належить територіальній громаді м. Лубни.

9. ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ТА ПОРЯДОК І УМОВИ ЙОГО ПОВЕРНЕННЯ

9.1. Орендар не має права без письмової згоди Орендодавця проводити переобладнання, перепланування, капітальний ремонт об'єкта оренди, вести будівельні роботи на прибудинковій території. Дозвіл на виконання таких робіт оформляється листом Орендодавця, в якому зазначається про надання дозволу, погодження проєкту (якщо його наявність передбачена чинним законодавством України), кошторис витрат та термін виконання таких робіт.

9.2. Будівельні роботи на об'єкті оренди виконуються тільки на підставі проєктно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленому чинними нормативними документами порядку, та при наявності дозволу на ведення будівельних робіт, отриманого у встановленому порядку.

9.3. У разі закінчення строку дії Договору або при його розірванні чи припиненні Орендар зобов'язаний за Актом приймання-передачі повернути об'єкт оренди Орендодавцеві у стані, в якому перебував об'єкт оренди на момент передачі його в оренду, з урахуванням всіх здійснених Орендарем поліпшень, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, з урахуванням зносу за період строку дії Договору.

9.4. Повернення Орендодавцю об'єкта оренди здійснюється двосторонньою комісією негайно (на наступний день) з моменту закінчення строку дії Договору чи при його розірванні, чи припиненні, що складається із уповноважених представників Сторін, та оформляється Актом приймання-передачі після проведення повних фінансових розрахунків. При невиконанні цієї умови Орендар несе матеріальну відповідальність перед Орендодавцем.

9.5. Об'єкт оренди вважається фактично переданим Орендодавцю з моменту підписання Акту приймання - передачі.

9.6. В Акті приймання-передачі зазначається технічний стан об'єкта оренди станом на дату його повернення.

9.7. Покращення об'єкта оренди, зроблені Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для майна, переходять у власність Орендодавця без компенсації зазначених витрат.

9.8. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди.

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

10.1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором оренди Сторони несуть відповідальність, передбачену цим Договором та чинним законодавством України.

10.2. За порушення строків та розмірів сплати орендної плати, передбачених цим Договором та рахунками Орендодавця, Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню в розмірі 0,5% від загального розміру заборгованості за кожний день затримки платежу по дату фактичного погашення заборгованості.

10.2.1. За порушення строків повернення Орендодавцю об'єкта оренди Орендар сплачує на користь Орендодавця неустойку у розмірі подвійної плати за користування об'єктом за кожен місяць прострочення.

10.3. За порушення будь-яких інших умов Договору Орендар сплачує на користь Орендодавця штраф в розмірі 25 % (двадцять п'ять відсотків) місячного розміру орендної плати за кожний випадок порушення або невиконання чи неналежне виконання своїх зобов'язань, підтверджений відповідними актами Орендодавця.

10.4. У разі звільнення Орендарем об'єкта оренди без письмового попередження та без складання Акту приймання-передачі Орендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю орендну плату за весь період до складення Акту приймання-передачі.

10.5. За будь-яке майно, залишене Орендарем в об'єкті оренди без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

10.6. Орендар беззаперечно відшкодовує Орендодавцеві збитки, спричинені неналежним ремонтом, утриманням чи експлуатацією об'єкта оренди.

10.7. Ризик випадкової загибелі об'єкта оренди несе Орендодавець.

10.8. При невиконанні або порушенні однією із Сторін умов та вимог цього Договору та з інших підстав, передбачених чинним законодавством України, Договір може бути розірвано чи припинено достроково на вимогу однієї із Сторін за рішенням господарського суду.

10.9. У випадку примусового стягнення збитків, заборгованості по орендній платі, пені, штрафу, інших коштів – з Орендаря також стягуються в повному обсязі всі витрати, пов'язані з таким стягненням.

10.10. Сплата Орендарем неустойки - пені, штрафів, інших компенсацій не звільняє його від виконання основних зобов'язань за цим Договором.

10.11. При закінченні строку дії Договору або його достроковому розірванні чи припиненні Сторони узгоджують можливість зарахування сплаченого Орендарем завдатку в рахунок орендної плати або ж застосування відповідних норм ст.571 ЦК України.

11. ОСОБЛИВІ УМОВИ ДОГОВОРУ

11.1. З моменту підписання цього Договору всі раніше укладені угоди, договори та домовленості відносно предмету даного Договору втрачають силу.

11.2. Орендар не має права передавати свої зобов'язання за Договором та передавати об'єкт оренди повністю або частково в користування іншим особам без письмової згоди на те Орендодавця.

11.3. Орендар не має права укладати договори (контракти, угоди, тощо), в т.ч. про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням об'єкта оренди іншою юридичною чи фізичною особою, а у разі необхідності укладання таких договорів здійснювати лише за письмовою згодою Орендодавця.

11.4. В разі, коли Орендарем за письмовою згодою Орендодавця здійснено за рахунок власних коштів поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити від

об'єкта без завдання йому шкоди, вартістю не менше 25 (двадцяти п'яти) відсотків експертної вартості об'єкта, Орендар одержує право викупу об'єкта оренди. Оцінка вартості об'єкта приватизації у цьому випадку здійснюється із застосуванням експертної оцінки.

11.5. Орендар зобов'язаний дотримуватись вимог "Правил благоустрою та утримання територій м. Лубни", затверджених 25-ю сесією міської ради від 25 травня 2001 року зі змінами та доповненнями, що були прийняті Лубенською міською Радою.

11.6. З моменту підписання цього Договору всі раніше укладені угоди та домовленості відносно предмету даного Договору втрачають силу.

11.7. Орендар по можливості надає Орендодавцю безкоштовні послуги по перевезенню.

12. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до «30» квітня 2026 року.

12.2 Всі зміни та доповнення до цього Договору оформляються в письмовій формі і набувають чинності з моменту їх підписання Сторонами.

12.3. Після закінчення строку дії Договору він може бути продовжений за рішенням Орендодавця та згодою Орендаря.

12.4. Умови Договору оренди є чинними на весь строк дії Договору, в тому числі і у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, які погіршують становище Орендаря.

12.5. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються Сторонами протягом одного календарного місяця. Одностороння відмова від виконання умов цього Договору та від внесених змін не допускається.

12.6. Цей Договір може бути розірвано за погодженням Сторін. На вимогу однієї із Сторін Договір оренди може бути достроково розірвано при несплаті орендної плати більше 3-х місяців, використання майна не за призначенням, використання майна з порушенням умов договору оренди, у разі невиконання Сторонами своїх зобов'язань за рішенням господарського суду.

12.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок :

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково, за згодою Сторін або за рішенням господарського суду;
- банкрутства Орендаря;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем.

12.8. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України, в т.ч. нормами Закону України "Про оренду державного та комунального майна", Указу Президента України № 209/99 "Про Державну програму приватизації", гл.58 ЦК України, пар.5 гл.30 ГК України.

12.9. Всі спори щодо виконання умов Договору, внесення до нього змін чи доповнень, а також щодо його дострокового розірвання чи припинення вирішуються Сторонами шляхом проведення переговорів. У випадку не вирішення спору він передається на розгляд господарського суду Полтавської області.

12.10. Договір укладено у двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу :

- 1 - Орендодавцю;
- 2 - Орендареві;

13. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, ПОШТОВІ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

13.1. Орендодавць – Комунальний стадіон „Центральний” 37500 м.Лубни вул. Ярослава Мудрого, 26 р/р 2600513185 ПАТ „Полтава-банк” МФО 331489 код: 24565818.

13.2. Орендар – ФОП Іващенко В.М.
м. Лубни, вул. Донченка, 46. Інд. код: 2562004475

14. ДОДАТКИ

- 14.1. До цього Договору додається :
- 14.1.1. Викопіювання з поверхового плану;
- 14.1.2. Розрахунок орендної плати;
- 14.1.3. Розрахунок орендної плати за землю;

Орендодавець

Орендар :

Комунальний стадіон «Центральний»

ФОП



Климченко Ю.В.

М.П.

Іващенко В.М.