ДОГОВІР ОРЕНДИ
НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ № 26

Рівненська обл., Дубровицький р-н, с. Висоцьк 13 жовтня 2020р.

Висоцька сільска рада (Орендодавець-балансоутримувач), в особі сільського голови Гури Людмили Федорівни, який діє відповідно до Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" з однієї сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «РАМЕДАС Україна» (Орендар), в особі директора Бурякова Ярослава Євгенійовича, який діє на підставі Статуту, з другої сторони, уклали цей договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець-балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування **приміщення їдальні Золотинської ЗОШ І-ІІ ступенів розташоване на першому поверсі, загальною площею 109,0м², за адресою: вул. Л.Українки, 21 с. Золоте Дубровицького району Рівненскої області.**

1.2. Майно передається в оренду для надання послуг з безоплатного харчування дітей потерпілих від Чорнобильської катастрофи.

2. 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 Орендарем і Орендодавцем -балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

2.2.Передача майна в оренду здійснюється за вартість згідно експертної оцінки

3. Орендна плата

3.1. Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначено за результатами аукціону відповідно до протоколу №UA-PS-2020-09-11-000017-2 від 01.10.2020 у розмірі 930,00 грн..

3.2. Орендна плата згідно розрахунку з подальшим щомісячним коригуванням на індекс інфляції перераховується щомісячного.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо).

Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до місцевого бюджету Висоцької сільської ради щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди згідно виставлених рахунків.

3.7. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

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

3.10 Орендар зобов»язаний на вимогу Орендодавця-балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4. Повернення майна з оренди

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

- 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;

- сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, сплатити Орендодавцю -балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Орендодавція -балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

- відшкодувати Орендодавцю-балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Орендодавець -балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про відшкодування витрат Орендодавця -балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в Акті повернення з оренди орендованого Майна.

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

Орендар зобов'язаний:

1) підписати примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця-балансоутримувача і одночасно повернути Орендодавцю-балансоутримувачу примірник підписаного Орендарем акта разом із ключами від об'єкту Оренди (у разі якщо доступ до Об'єкту оренди забезпечується ключами),

2) звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

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

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця-балансоутримувача примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна Орендар сплачує до Місцевого бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право: за згодою Орендодавця-балансоутримувача здійснювати поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту; здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення Орендодавця-балансоутримувача про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку за згодою Орендодавця-балансоутримувача , наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

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 зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця-балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об'єкту оренди Орендодавець-балансоутримувач повідомляють Орендаря електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об'єкту оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо.

При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.4 Протягом 5 робочих днів з дати укладання цього Договору Орендодавець-балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання: два примірники договору про відшкодування витрат Орендодавця-балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо відносно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний підписати і повернути Орендодавцю-балансоутримувачу примірник договору про відшкодування витрат Орендодавця-балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю протягом трьох робочих днів з моменту отримання.

Орендар вживає заходів для укладання із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Орендодавця-балансоутримувача (або протягом місяця з моменту укладання цього Договору, якщо відносно об'єкта оренди відсутні окремі особові рахунки із постачальниками комунальних послуг або такі окремі рахунки не були відкриті на попереднього користувача Майном). Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю-балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

7. Страхування об'єкта Оренди і обов'язок Орендаря з відшкодування витрат на оцінку Майна

7.1. Орендар зобов'язаний: протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю-балансоутримувачу завірені належним чином копії договору страхування і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів); постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю-балансоутримувачу копії завірених належним чином договору страхування і доказів сплати страхового платежу. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний оплатити Суб`єкту оціночної діяльності надані послуги із незалежної оцінки майна відповідно до Договору на проведення незалежної оцінки №200804-001 від 04.08.2020 р..

8. Суборенда

8.1. Орендар має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця-балансоутримувача .

8.2. Орендар може укладати договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 ЗУ«Про оренду державного та комунального майна».

8.3. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю-балансоутримувачу інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем-балансоутримувачем.

9. Запевнення Сторін

9.1. Орендодавець-балансоутримувач запевняють Орендаря, що:

9.1.1. Крім випадків коли про інше зазначене в Акті приймання-передачі, Об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, в середині Об'єкту немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об'єкту може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Об'єкту у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

10. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

10.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця- балансоутримувача , 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 державне Майно.

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

11. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

11.1. Цей Договір укладено до 31.12.2020р.

Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором.

Цей Договір набирає чинності після його підписання Сторонами та підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

11.3. 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.

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

11.5. Договір припиняється:

11.5.1 З підстав, передбачених статтею 24 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна».

Якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені абзацами 3-8 частини першої статті 24 Закону, Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця- балансоутримувача.

11.5.2 На вимогу будь-якої із сторін цього Договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

11.5.3. За згодою сторін на підставі договору про розірвання з дати підписання Акту повернення Майна з оренди.

11.6. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця-балансоутримувача , якщо Орендар:

11.6.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

11.6.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

11.6.3. без письмового дозволу Орендодавця-балансоутримувача передав Майно, його частину у користування іншій особі;

11.6.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

11.6.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця-балансоутримувача, здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

11.7. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця-балансоутримувача , передбачених пунктом 11.6 цього Договору, Орендодавець - балансоутримувач повідомляє Орендаря та іншу сторону Договору 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 (у строк 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем-балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

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.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець-балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця-балансоутримувача.

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.

Договір вважається припиненим (розірваним) на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем-балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору.

Орендодавець-балансоутримувач надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця-балансоутримувача встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця- балансоутримувача.

11.8. 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 в Акті приймання-передачі.

11.9. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на розірвання договору відповідно до пункту 11.8 цього Договору, Орендар має повідомити Орендодавця-балансоутримувача 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-балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього Договору.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендодавцем – балансоутримувачем Орендарю вимоги про дострокове припинення цього Договору, крім випадків коли Орендодавець-балансоутримувач надали Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

11.10. У разі припинення або розірвання Договору: поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не

можна відокремити без шкоди для майна – власністю Орендодавця-балансоутримувачу; поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у Договорі, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю Орендодавця-балансоутримувача, та їх вартість компенсації не підлягає.

11.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю-балансоутримувачу з моменту підписання Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

12. Інше

12.1 Орендар письмово повідомляє інші сторони 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.

12.2. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна Орендодавця Майна, новий Орендодавець стає стороною такого Договору шляхом складання Акта про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі – Акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна України і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем та в той же день надсилається іншим сторонам Договору листом (цінним з описом).

Акт складається у трьох оригінальних примірниках.

12.3. У разі реорганізації Орендаря (крім виділу з юридичної особи - Орендаря іншої юридичної особи, якій передаються права і обов'язки за цим Договором), Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи-Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи-Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього Договору, можливий лише за згодою Орендодавця- балансоутримувача.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з моменту внесення змін до цього Договору. Заміна Орендаря, інша ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

12.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця-балансоутримувача.

Юридичні адреси та реквізити сторін:

Орендодавець:
Висоцька сільська рада Дубровицького району Рівненської області

34111 вул. Б.Хмельницького,20 с. Висоцьк
Дубровицького району
Код ЄДРОПУ 04385043
Р/р UA308201720314291002203035850
УДКСУ в Дубровицькому районі
МФО 820173

Сільський голова

Л.Ф. Гура

Орендар:
Товариство з обмеженою відповідальністю «РАМЕДАС УКРАЇНА»

04053, м.Київ, вул.Січових Стрільців, 12 оф 42
ЄДРПОУ 41602890
ІПН 416028926592
Р/р UA143524790000026002052211525
в ПАТ КБ «Приватбанк», МФО 352479
тел.: +380504249424
e-mail: ramedas.ukraine@gmail.com

Директор

Я.Є. Буряков

АКТ
приймання-передачі майна
до Договору оренди нежитлового приміщення
№ 26 від 13.10.2020р.

Рівненська обл., Дубровицький р-н, с. Висоцьк 13 жовтня 2020р.

Висоцька сільска рада (Орендодавець-балансоутримувач), в особі сільського голови Гури Людмили Федорівни, який діє відповідно до Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні", з однієї сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «РАМЕДАС УКРАЇНА» (Орендар), в особі директора Бурякова Ярослава Євгенійовича, який діє на підставі Статуту, з другої сторони,

склали цей Акт приймання-передачі (надалі – Акт) про наступне:

1. Відповідно до умов Договору оренди нежитлового приміщення Орендодавець передав, а Орендар прийняв у строкове платне користування нежитлове **приміщення їдальні Золотинської ЗОШ І-ІІ ступенів розташоване на першому поверсі, загальною площею 109,0м², за адресою: вул. Л.Українки, 21 с. Золоте Дубровицького району Рівненской області.**

2. Підписанням цього Акту сторони засвідчують, що зауваження до стану майна та його складових відсутні.

3. Цей Акт складено українською мовою у 2-х (двох) автентичних оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із Сторін.

Орендодавець:
Висоцька сільська рада Дубровицького району Рівненської області

Сільський голова

Л.Ф. Гура

Орендар:
Товариство з обмеженою відповідальністю «РАМЕДАС УКРАЇНА»

Директор

Я.Є. Буряков