Договір оренди
нерухомого майна № 1

«1» лютого 2021 року м. Рені

Ми, що нижче підписалися,**КНП «Ренійський ЦПМСД»**, код ЄДРПОУ 37565151, місцезнаходження якої: Одеська область, м. Рені, вул. Дунайська, 15 (далі – «Орендодавець»), в особі головного лікаря **Георгіу Сергія Федоровича**, який діє на підставі Статуту, з одного боку, та **ФОП «Келіогло Катерина Павлівна»**, код ЄДРПОУ 2374617200, місцезнаходження якого: Одеська область, м. Рені, вул.. Карташова, 22/18, (далі – «Орендар»), в особі Келіогло Катерини Павлівни, який діє на підставі Свідоцтва про держ.реєстрацію, з іншого боку, а разом іменовані «Сторони» уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору.

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування частину приміщення в Новосільській сільській амбулаторії загальної практики сімейної медицини(далі- Майно) площею 15,4кв.м, розміщене за адресою: Одеська область, Ренійський район, с. Новосільське, вул. Михайла Кокоша,35, що перебуває на балансі КНП «Ренійський ЦПМСД». Майно, що орендується, надається для розміщення аптеки.

1.2. Майно зазначене в пункті 1.1. цього Договору належить територіальним громадам сіл та міста Ренійського району в особі Ренійської районної ради відповідно до рішення Ренійської районної ради від 18.06.2020 року № 445/46-VII «Про затвердження Переліку підприємств, установ, закладів, організацій та нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл та міста Ренійського району»

1.3. Ринкова вартість та характеристика Майна наводиться у Звіті про проведення незалежної оцінки вартості вбудованого приміщення площею 15,4 кв.м., розташованого в будівлі Новосільської сільської лікарської амбулаторії загальної практики сімейної медицини, за адресою: Одеська область, Ренійський район, с. Новосільське, вул. Михайла Кокоша,35. Згідно звіт про незалежну оцінку, виконаного суб'єктом оціночної діяльності ПП «ЕКСПЕРТ-ЦЕНТ «АВАНТ» станом на 27 серпня 2020 року ринкова вартість майна становить 90520 грн. (Дев'яносто тисяч п'ятсот двадцять гривень 00 коп.) грн., без урахування податку на додану вартість, ринкова вартість 1 $м^2$ складає 5877,92 грн. Даний звіт про проведення незалежної оцінки вартості вбудованого приміщення виконаний ПП «ЕКСПЕРТ-ЦЕНТ «АВАНТ» на підставі кваліфікаційного сертифікату № 394/20, виданого українським товариством оцінювачів та Фондом державного майна України від 19 травня 2020 року.

2. Умови оренди.

2.1. Майно вважається наданим у користування Орендарю з часу підписання Сторонами цього Договору та акта приймання передачі майна з урахуванням умов даного Договору та чинного законодавства України.

2.2. Передача майна в оренду не означає передачу Орендарю права власності на це майно. Орендоване майно залишається об'єктом спільної власності територіальних громад сіл та міста Ренійського району, в особі Ренійської районної ради(далі - «Власник»), а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Майно вважається поверненим Орендодавцю з часу підписання Сторонами акта приймання-передачі (повернення) майна.

2.4. Майно підлягає поверненню Орендодавцю у тому стані,у якому воно було передано в оренду,з урахуванням нормального ступеню зносу.

2.5. Орендоване майно залишається на балансі Орендодавця із зазначенням того, що це Майно є орендованим.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно до 15 числа місяця наступного за звітним та визначається на підставі ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна (далі - Порядок), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 03червня 2020 року № 483 та визначена за результатами електронного аукціону. Орендна плата за перший місяць становить **905,20 гривень (Дев'ятьсот п'ять грн. 20 коп.) з урахуванням ПДВ**. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування місячної орендної плати – за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.
3.2. Розмір орендної плати може бути зменшено на вимогу однієї із Сторін у випадках, передбачених Порядком, а в частині збільшення орендної плати – за згодою Сторін.
3.3. Орендна плата сплачена не своєчасно або не в повному обсязі, сплачується Орендодавцю з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діє у період, який сплачується пеня за кожен день прострочення , включаючи день оплати.
3.4. Вказана у п. 3.1. цього Договору орендна плата не враховує податок на додану вартість, податок на землю та інші витрати по утриманню об'єкта оренди, які виплачується Орендарем самостійно у відповідності до діючих ставок, порядку та встановлених строків сплати.
3.5. Якщо Орендар не вносить оренду плату протягом 60 діб понад строку її сплати, вказаного у п. 3.1. Договору, це є підставою для Орендодавця для розірвання цього договору, що не звільняє Орендаря від обов'язків по сплаті пені та орендної плати за час користування майном.
3.6. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховується та використовуються згідно із чинним законодавством України. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальної громади міста Рені.

4. Обов'язки Орендаря.

4.1. Орендар повинен використовувати відповідне майно у відповідності до його цільового призначення та умов цього Договору, своєчасно і в повному обсязі вносити Орендодавцю орендну плату та кошти,вказані в п. 3.1., п. 3.4. Договору. Сторони можуть дійти згоди щодо зміни цільового використання об'єкту оренди, оформивши це відповідною додатковою угодою,оформленою згідно з чинним законодавством з обов'язковим перерахунком орендної плати.
Орендар повинен відшкодувати Орендодавцю спричинені цим збитки.
4.2. Орендар повинен підтримувати орендоване майно у справному стані,запобігати його псуванню, пошкодженню, руйнуванню та знищенню, самостійно та за власний рахунок своєчасно здійснювати поточний ремонт. У разі припинення цього Договору Орендар повинен за будь-яких обставин негайно повернути майно Орендодавцеві в належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду з урахуванням нормального ступеню зносу. У разі порушення строку повернення майна Орендар несе ризик випадкового знищення або пошкодження цього майна та сплачує Орендодавцеві неустойку у розмірі подвійної плати за користування майном за час прострочення.
4.3. Якщо Орендодавець встановить, що Орендар порушив зобов'язання передбачене п. 4.2. цього Договору та оповістить про це Орендаря,той повинен у двотижневий термін провести за свій рахунок незалежну оцінку вартості орендованого майна. Якщо за результатами вказаної незалежної оцінки вартість орендованого майна буде нижчою, ніж вартість вказана в п.1.3. Договору з урахуванням індексу інфляції або, якщо Орендар допустив гибель орендованого майна він повинен відшкодувати Орендодавцеві спричинені збитки протягом тижня. У разі порушення зазначених у цьому пункті строків Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі 1,0% від суми,вказаної в п 1.3. Договору за кожний день прострочення враховуючи день сплати.
4.4. Орендар несе всі обов'язки щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна,передбаченні ст.55 Кодексу цивільного захисту України.
4.5.Орендар забезпечує доступ у приміщення загального користування,забезпечує Орендодавцеві можливість контролювати наявність,стан та напрямки використання майна переданого в оренду, у тижневий термін надає його представникам документи, що стосуються використання орендованого майна.

4.6.Орендар несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованого майна, тому повинен у тижневий термін з моменту набрання Договором юридичної сили застрахувати його на користь Орендодавця в порядку передбаченому чинним законодавством України.
4.7.Орендар повинен поновлювати договори страхування орендованого майна таким чином, щоб на час закінчення дії попереднього договору страхування наступний вже укладено.
4.8.Порушення Орендарем, зобов'язання передбаченого п. 4.7. цього Договору є підставою для розірвання Договору в порядку передбаченому чинним законодавством України.
4.9.Орендар повідомляє Орендодавця про переукладання договорів страхування протягом тижня після їх переукладання та надсилає їм копії нових договорів страхування .
4.10. Орендар повинен самостійно направляти Орендодавцеві про фактичну сплату за оренду (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку) та сплату ПДВ щомісячно до 15 числа.
4.11.У разі порушення строків вказаних у п.п. 4.5., 4.6 та 4.9 цього Договору,сплачує неустойку у розмірі 1 % від суми орендної плати з урахуванням індексу інфляції на час сплати за кожний день прострочення враховуючи день сплати.
4.12. Орендар зобов'язаний у разі реорганізації чи його («Орендаря») ліквідації письмово повідомити про це Орендодавця у місячний термін з моменту прийняття відповідного рішення із подальшим наданням нотаріально посвідчених копій установчих документів,які враховують реорганізаційні процеси,а також інформацію про правонаступництво (у разі наявності).У випадку зміни юридичної адреси,поштових,розрахунково-платіжних та реквізитів Орендар зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця у десятиденний термін.

5. Права Орендаря.

5.1. Орендар самостійно здійснює господарську діяльність у межах визначених статутними документами(або згідно з документами на підставі, яких діє Орендар),чинним законодавством України та цим Договором.
5.2.Орендар може за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, наданому встановленому чинним законодавством порядку, здійснювати реконструкцію, технічне переобладнання, капітальний ремонт, а також здійснювати поліпшення орендованого майна. При цьому Орендар самостійно вирішує питання отримання погоджень дозвільних та інших документів необхідних відповідно до вимог чинного законодавства для виконання вказаних у цьому пункті робіт.
5.3.Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна здійснені за рахунок власних коштів,якщо вони можуть бути відокремлені від цього майна без заподіяння йому шкоди.
5.4.Вартість поліпшеного орендованого майна зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна компенсації не підлягає.
5.5.Орендар не має право передавати орендовані приміщення фізичним та юридичним особам в суборенду.

6. Обов'язки Орендодавця.

6.1. Орендодавець зобов'язується передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.
6.2. Орендодавець повинен не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.
6.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору Орендодавець повинен переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7. Права Орендодавця

7.1. Орендодавець контролює наявність, стан, цільове використання майна, переданого оренду.
7.2. Орендодавець має право вимагати розірвання цього Договору у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок неналежного виконання або невиконання умов цього договору,а також у разі,якщо Орендар передав майно у користування (суборенду) іншим особам.

8.Відповідальність Сторін

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та умовами цього Договору.
8.2. Сторони звільняються від відповідальності за неналежне виконання або невиконання цього Договору у разі, якщо у встановленому чинним законодавством порядку доведуть, що таке порушення виникло внаслідок не переробної сили.
8.3. Спори, що виникають у ході виконання Договору, вирішуються шляхом переговорів. Якщо згода не буде досягнута, спір підлягає вирішенню в судовому порядку.

9. Строк дії, умови зміни, припинення дії та розірвання Договору.

9.1.Договір укладається строком на 2роки 11 місяців, та діє з "01" лютого 2021 р. до "31" грудня 2024 р. включно.
9.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку дії Договору, навіть у випадках,коли після його укладання законодавством встановлено правила,що погіршують становище Орендаря.
9.3. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.
9.4. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.
9.4.1.Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку,на який його було укладено,
- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря),
- банкрутства Орендаря,
- загибелі об'єкта оренди,
- ліквідації юридичної особи,яка була Орендарем або Орендодавцем,
- достроково за згодою Сторін або за рішенням суду (господарського суду),
- в інших випадках передбачених чинним законодавством України.

9.5. Зміни,доповнення або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням Сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються Сторонами протягом 30 днів з дати їх подання на розгляд іншою стороною.
9.6. Зміни та доповнення до Договору оформлюються відповідною додатковою угодою за підписом Сторін. Пропозиції будь-якої зі Сторін щодо змін умов цього договору або його дострокового припинення, розглядається протилежною Стороною протягом 30 днів з моменту надходження. Одностороння відмова від виконання Договору та внесених змін не допускаються.
9.7. Договір може бути розірвано на вимогу однієї з Сторін за рішенням господарського суду у разі невиконання іншою Стороною своїх зобов'язань за цим Договором, а також у випадках передбачених чинним законодавством України.
9.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем згідно Акту повернення майна.
9.9. Після закінчення терміну договору оренди Орендар ,який належним чином виконував свої обов'язки за договором має переважне право,за інших рівних умов на укладання договору оренди на новий термін згідно вимог Порядку, крім випадків, якщо орендоване майно необхідно для потреб його Власника або Орендодавця. У разі, якщо Власник або Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен

письмово попередити про це Орендаря не пізніше, ніж за місяць до закінчення терміну договору.

10. Прикінцеві положення.

10.2. Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються Сторонами шляхом укладання відповідних додаткових угод , які є невід'ємною частиною цього Договору .

10.3. Договір укладено строком на 2 роки 11 місяців згідно з чинним законодавством України та не підлягає нотаріальному посвідченню, та державної реєстрації прав.

10.4. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. Підписи та юридичні адреси Сторін.

Орендодавець

КНП «Рені йський ЦПМСД
Рені йської райради»
68800, Одеська обл.
М.Рені, вул.Дунайська, 15
Код ЄДРПОУ 37565151
АТ КБ «Укргазбанк»
Р/Р UA783204780000026001924862897
Тел.0484045297

_____ С.Ф. Георгіу

М.П.

Орендар

ФОП «Келіогло Катерина Павлівна»
Одеська область, м. Рені, вул..
Карташова, 22/18
код ЄДРПОУ 2374617200
АТ КБ «Приватбанк»
Р/Р UA883287040000026003054312028
Тел.+380966963737

_____ К.П. Келіогло

М.П.