

ДОГОВІР

оренди нерухомого майна

01 вересня 2018 р.

м. Горішні Плавні

№ 4

Комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги м. Горішні Плавні Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області» (надалі – Центр ПМСД м. Горішні Плавні), в особі директора Ковпак Аліни Володимирівни, що діє на підставі Статуту, (надалі – «Орендодавець»), з однієї сторони, та **Фізична особа-підприємець Довгаль Денис Юрійович**, що діє на підставі запису про проведення державної реєстрації фізичної особи-підприємця в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 01.07.2015 № 25840000000005864, (надалі – «Орендар»), з іншої сторони, відповідно до розпорядження міського голови №240-р від 27.08.2018р, уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування частину нежитлового приміщення за адресою: вул. Миру 10, м. Горішні Плавні, загальною площею – 164,7 кв.м., в т.ч.: основна – 164,7кв.м., та допоміжна –0 кв.м., яке перебуває на балансі Центр ПМСД м. Горішні Плавні (далі – майно). Вартість майна визначена згідно зі звітом про оцінку станом на 04 березня 2016 р. і становить за незалежною оцінкою 643259,0 грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою використання під майстерню для ремонту меблів.

1.3. Орендодавець додає до Договору план об'єкта оренди, який є невід'ємною частиною Договору.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Право користування майном переходить до Орендаря одночасно із підписанням сторонами цього Договору та акту приймання-передачі вказаного майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на вказане майно.

Власником майна залишається територіальна громада м. Горішні Плавні, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. В разі припинення або розірвання цього Договору майно повертається Орендарем Орендодавцю в 10-денний строк з моменту припинення або розірвання Договору.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі. Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди Орендодавцю, несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

2.4. Обов'язки по складанню акта приймання-передачі покладаються на сторону, яка передає майно іншій стороні Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Розмір місячної орендної плати за базовий місяць складає 2837,91 грн. без ПДВ з урахуванням індексів інфляції за період з початку року до моменту укладення договору оренди (останнього місяця, за який є інформація про індекс інфляції).

Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції липень 2018р.

Розмір орендної плати за кожний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції наступного місяця.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата вноситься Орендарем щомісячно не пізніше 25 числа місяця, в якому виставлено рахунок, на рахунок Орендодавця.

3.4. Орендодавець нараховує Орендарю пеню в розмірі 0,5 % від суми заборгованості за кожний день прострочення (включаючи день оплати). Розмір пені не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

3.5. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, та в інших випадках, передбачених діючим законодавством.

3.6. Орендар компенсує Орендодавцю витрати на електроенергію та комунальні послуги, які розподіляються пропорційно орендованій площі або показників лічильників, згідно з розрахунками Орендодавця (якщо не укладені окремі договори з постачальниками). Такі послуги оплачуються одночасно з внесенням орендної плати.

3.7. В разі припинення (розірвання) цього Договору орендна плата сплачується Орендарем до дня повернення майна по акту приймання-передачі включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, Орендодавцю.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно залишаються в розпорядженні Орендодавця і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади м. Горішні Плавні.

5. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Орендодавець зобов'язаний:

5.1.1. Передати відповідне майно Орендарю по акту приймання-передачі, який підписується одночасно з Договором;

5.1.2. Проводити капітальний ремонт майна, зайнятого Орендарем, пов'язаного з загальним ремонтом нежитлового приміщення;

5.1.3. Прийняти майно від Орендаря після закінчення строку оренди по акту приймання-передачі;

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

5.2. Орендар зобов'язаний:

5.2.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення, вказаного в п. 1.2 цього Договору, та умов цього Договору;

5.2.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату, згідно з порядком, встановленим цим Договором;

5.2.3. Забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, підтримувати орендоване майно в належному стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу;

5.2.4. Утримувати орендоване майно в належному технічному і санітарному стані, в порядку, передбаченому санітарними нормами;

5.2.5. Не допускати пошкодження комунікацій і зелених насаджень на прилеглої до будівлі території, не забруднювати прилеглу до приміщення територію, не виставляти за межі орендованої будівлі тару ті інше майно, прибирати прилеглу територію до орендованого приміщення площею – 230,0м²;

5.2.6. Забезпечити орендоване майно первинними засобами пожежегасіння, дотримуватися правил пожежної безпеки і техніки безпеки, здійснювати заходи протипожежної безпеки;

5.2.7. Забезпечити доступ в орендоване майно представникам Орендодавця і Власника з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором, для необхідного огляду майна, ремонту інженерних комунікацій і споруд;

5.2.8. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків;

5.2.9. Своєчасно проводити поточний ремонт орендованого майна за власний рахунок. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень;

5.2.10. Не проводити самостійно ніяких перепланувань, перебудов орендованого майна. В разі необхідності виконання таких робіт Орендар зобов'язаний отримати дозвіл на реконструкцію в установленому порядку;

5.2.11. Не здавати орендоване майно, як в цілому так і частково, в суборенду без письмового дозволу Власника, а також не передавати зобов'язання по Договору оренди третім особам;

5.2.12. Протягом місяця після укладення цього договору застрахувати орендоване майно не менше, ніж його вартість на момент передачі в оренду, вказана в п.1.1. цього Договору на користь Орендодавця і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим;

5.2.13. Щомісячно до кінця місяця, в якому Орендодавцем надані документи про нарахування орендної плати, надавати Орендодавцеві інформацію про сплату орендної плати (копію платіжного документу з відміткою банку). На вимогу Орендодавця проводити звірення взаєморозрахунків по платежах по цьому Договору і оформляти відповідні акти звірення;

5.2.14. В разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване майно в належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу в 10-денний строк з моменту припинення або розірвання Договору по акту приймання-передачі. Відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану орендованого майна з вини Орендаря;

5.2.15. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії згідно з законодавством;

5.2.16. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця письмово в тиждневий строк;

5.2.17. Здійснювати нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів;

5.2.18. Відшкодовувати Орендодавцеві витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна, в т.ч. по сплаті податку на землю, та наданню комунальних послуг;

5.3. Якщо Орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталася не з його вини.

5.4. Після закінчення строку дії Договору, а також при достроковому його розірванні Орендар повинен передати Орендодавцю безоплатно всі проведені в орендованому приміщенні перебудови і поліпшення, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди.

Відшкодування вартості невід'ємних поліпшень, проведених за згодою Орендодавця та органу, уповноваженого розглядати питання щодо проведення таких поліпшень,

здійснюється при викупі після включення орендованого приміщення до Переліку об'єктів приватизації м. Горішні Плавні, згідно з діючим законодавством.

6. ПРАВА СТОРІН

6.1. Орендодавець має право:

6.1.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання майна, переданого в оренду за цим Договором;

6.1.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна внаслідок неналежного виконання або невиконання умов цього Договору;

6.1.3. В разі розірвання даного Договору звертатися до господарського суду з питання виселення Орендаря з частини нежитлового приміщення, вказаного в п.1.1.

6.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря перед третіми особами.

6.3. Орендар має право:

6.3.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах, визначених чинним законодавством України та цим Договором;

6.3.2. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору;

6.3.3. Передавати з дозволу Орендодавця частину майна в суборенду. Плата за суборенду не повинна перевищувати орендної плати Орендаря.

6.4. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця. 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. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. За невиконання або неналежне виконання Орендарем зобов'язань, передбачених цим Договором, Орендар несе відповідальність, згідно з чинним законодавством.

7.2. Сторона, яка порушила свої обов'язки по цьому Договору, несе відповідальність за шкоду, нанесену другій стороні, в повному обсязі, що не звільняє сторону від виконання обов'язків по Договору.

7.3. У разі банкрутства Орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності.

7.4. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спори вирішуються в судовому порядку.

8. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Цей Договір діє з 01.09.2018 р. по 31.12.2020 р. включно.

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

8.3. Зміни умов договору, які стосуються назви Орендаря, адреси та площі орендованого приміщення, мети його використання і строку оренди, встановлення орендної плати вносяться сторонами після узгодження їх з комітетом по передачі в оренду нерухомого майна з подальшим затвердженням міським головою. Дострокове припинення цього Договору також узгоджується сторонами з комітетом по передачі в оренду нерухомого майна.

Інші зміни до умов цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни, що пропонується внести, розглядаються протягом 20 днів з дати їх подання до розгляду іншою стороною. Зміни до умов цього Договору та його дострокове припинення оформляються додатковими угодами до Договору.

8.4. Реорганізація Орендодавця або 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 правонаступників), за винятком приватизації орендованого майна Орендарем.

8.5. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою до Договору при обов'язковій наявності дозволу комітету по передачі в оренду нерухомого майна.

8.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

8.6.1. закінчення строку, на який його було укладено;

8.6.2. приватизації орендованого майна Орендарем;

8.6.3. загибелі орендованого майна;

8.6.4. достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;

8.6.5. банкрутства Орендаря;

8.6.6. відчуження об'єкта оренди Орендодавцем;

8.6.7. ліквідації юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;

8.6.8. у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

8.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором регулюються чинним законодавством України.

8.8. Договір укладено в 2-х примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної з сторін.

8.9. Додатки до цього Договору є його невід'ємною складовою частиною. До цього Договору додаються:

8.9.1. акт приймання-передачі орендованого майна;

8.9.2. розрахунок орендної плати;

8.9.3. план об'єкта оренди;

8.9.4. звіт про оцінку майна, що передається в оренду.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

Орендодавець:

Центр ПМСД м. Горішні Плавні
39800, Полтавська обл. м. Горішні Плавні
вул. Миру, 10-А
р/р 26005010007466 АКБ «Індустріалбанк»
МФО 313849 ЄДРПОУ 26553305
р/р 35437033349492
УДКСУ м. Горішніх Плавнів Полтавської обл.
ГУДКСУ в Полтавській обл. МФО 831019
ЄДРПОУ 26553305



Д.В. Ковпак

Юрисконсулт

01.02.2014 р.

Орендар:

Фізична особа-підприємець
39800, м. Горішні Плавні
вул. Миру 7, кв. 14
іден.код 3038406954

Д.Ю. Довгаль

В.Ю. Чернушенко