ДОГОВІР

оренди Центру культури та дозвілля

м. Острог      «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   \_\_\_р.

Острозька міська рада, іменована далі «Орендодавець», в особі Острозького міського голови Шикера Олександра Федоровича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(повна назва  особи Орендаря)

(далі «Орендар»), в особі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва документа)

з другого боку, уклали цей договір про наведене нижче.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.**

1.1**.** Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове та платне користування нерухоме майно (Центр культури та дозвілля) надалі – майно, на підставі рішення Острозької міської ради від «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р. №\_\_\_ для використання його з метою, визначеною даним рішенням\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  загальною площею 501,0 кв.м., та розташоване(а) в будинку №5 по вулиці Героїв Майдану в м.Острозі, у відповідності  з технічним паспортом або викопіюванням плану приміщення*.(необхідне підкреслити)*

1.2. Склад майна:

- будівля Центру культури та дозвілля.

1.3. Вартість орендованого майна, з урахуванням індексації, визначена на підставі звіту про експертну оцінку його вартості і становить 1584010 (один мільйон п’ятсот вісімдесят чотири тисячі десять) грн. станом на 15.04.2019.

**2.УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ**

**ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА.**

2.1.Вступ Орендаря у користування майном настає одночасно із підписанням сторонами Договору та Акту прийому-передачі вказаного майна. При цьому ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна переходить до Орендаря з дати підписання Договору та Акту прийому- передачі майна.

2.2.Передача майна в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3.Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про експертну оцінку вартості майна і є невід’ємною частиною цього договору.

2.4.Повернення орендованого майна Орендодавцеві здійснюється шляхом підписання відповідних актів прийому-передачі.

**3. ОРЕНДНА ПЛАТА**

3.1.Орендна плата з урахуванням її індексації складає\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в місяць без урахування ПДВ.

                    (цифрами і прописом)

Орендна плата встановлюється у грошовій формі та перераховується на розрахунковий рахунок Орендодавця об’єкта оренди Орендарем щомісячно, не пізніше 25 (двадцять п’ятого) числа поточного місяця.

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

3.3.Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об’єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.4.У разі дострокового припинення Договору з ініціативи Орендаря внесені авансом платежі за оренду майна не повертаються.

3.5.Наднормативна сума орендної плати, що надійшла балансоутримувачу об’єкта  оренди, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю, або заліку в рахунок його  наступних платежів.

3.6.Експлуатаційні  витрати, оплата опалення та інших комунальних послуг оплачуються Орендарем за окремими договорами.

**4. ПРАВА ТА ОБОВ**’**ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ.**

***Орендар має право:***

4.1.Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах, визначених статутом створеного ним підприємства, чинним законодавством України та цим Договором.

4.2.Передавати за згодою власника майна або уповноваженого ним органу частину нерухомого майна в суборенду фізичним та юридичним особам в порядку, передбаченому чинним законодавством.

4.3.Має переважне право на продовження терміну дії цього Договору за умови його належного виконання.

4.4.Приватизувати орендоване майно в порядку, визначеному чинним законодавством. Матиме право на викуп орендованого майна, якщо ним виконано наступні умови:

* здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менше як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеного суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна на час звернення про викуп;
* Орендар отримав письмову згоду Орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;
* здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, визначеної суб’єктом оціночної діяльності;
* Орендар належно виконує умови Договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати та Договір оренди є чинним на момент приватизації.

4.5.Якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об’єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об’єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору  і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

4.6.Орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

4.7.Орендар не відповідає за зобов’язаннями Орендодавця.

***Орендар зобов’язується****:*

4.8.Використовувати орендоване майно виключно за його прямим призначенням згідно з рішенням  власника майна  або уповноваженого ним органу, яке полягає у використанні його під кінотеатр в кількості не менше 50-ти посадочних місць з можливістю облаштування центру сімейного відпочинку.

4.9.Утримувати орендоване майно у безпечному стані і в порядку, передбаченому санітарними, протипожежними правилами експлуатації та згідно вимог законодавчо-нормативних актів з охорони праці, особливу увагу звертаючи на оформлення фасаду та архітектурний облік будівлі, в якій знаходиться орендоване приміщення.

4.10.Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату, згідно  з умовами   цього Договору.

4.11.Своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого майна, а також усувати ушкодження  орендованого майна, які виникли з його вини.

4.12. Здійснити реконструкцію приміщення з метою введення об’єкта оренди в експлуатацію впродовж двох років з дня підписання Акту прийому-передачі майна. На момент введення в експлуатацію об’єкт оренди має бути підключеним до міської мережі централізованого водовідведення.

4.13.Робити переустаткування та перепланування орендованого майна тільки за рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

4.14.Здійснити страхування орендованого майна на користь Орендодавцю згідно чинного законодавства України на строк дії цього Договору. При визначенні страхової суми за основу приймається експертна оцінка вартості орендованого майна.

4.15.Копії договорів зазначених у п. 4.9 та п. 4.14 надати Орендодавцю у місячний термін з дати їх укладання.

4.16.Нести інші обов’язки користувача оренди.

4.17.За узгодженим графіком між Орендодавцем та Орендарем надавати можливість безоплатного використання приміщення Центру культури та дозвілля для потреб територіальної громади міста Острога.

**5.ПРАВА ТА ОБОВ**’**ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ.**

***Орендодавець зобов’язується****:*

5.1.Передати орендоване майно після підписання Договору оренди згідно акту прийому-передачі об`єкта оренди, у якому вказується технічний стан приміщення та інженерного устаткування на момент здачі в оренду. Орендодавець зобов’язаний передати орендарю об’єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров’я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

***Орендодавець має право:***

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

5.3.Вимагати своєчасної плати орендованого майна.

5.4. Змінювати розмір Орендної плати та вносити зміни до Договору або достроково припинити його в порядку визначеному Договором та законом.

**6. ІНШІ УМОВИ.**

* 1. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення цього Договору.
  2. У разі реорганізації Орендаря останній повинен на протязі 10 днів після дати реорганізації надати Орендодавцю документи, що підтверджують правонаступництво нової юридичної особи і письмову заяву про переоформлення Договору оренди. Заборгованість по орендній платі переходить до  правонаступника.
  3. Амортизаційні відрахування на орендоване майно залишаються в розпорядженні балансоутримувача і використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

1. **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.**
   1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань згідно з Договором оренди сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.
   2. За несвоєчасне або в неповному обсязі внесення орендної плати та сум за послуги по оформленню орендних відношень Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня за кожний день прострочення (включаючи день оплати).
   3. Якщо орендоване майно в результаті дій Орендаря або неприйняття ним необхідних, достатніх та своєчасних заходів, прийде в аварійний стан, Орендар відновлює його своїми силами, за рахунок своїх коштів або повністю відшкодовує збитки, які поніс Орендодавець.
   4. Орендодавець зобов’язується в разі аварії, яка сталася не з вини Орендаря, прийняти всі необхідні заходи по усуненню її наслідків.
   5. У разі невиконання обов’язків за Договором, внаслідок чого Орендодавцю буде надана шкода з вини Орендаря, останній відшкодовує повну суму нанесеного збитку.
   6. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до  суду.

1. **СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ.**
   1. Строк Оренди встановлюється: з «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_ р. до «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_р.
   2. Умови Договору зберігають силу протягом дії Договору та у випадках, коли після його укладення, законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.
   3. Зміна або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням сторін.
   4. .Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом одного місяця і оформляються додатковими угодами, які є невід’ємними частинами цього Договору. Одностороння відмова від виконання Договору та внесених до нього  змін не допускається.
   5. У разі розірвання Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця, які можна відокремити без завдання шкоди приміщенню, можуть бути вилучені Орендарем.
   6. У випадку форс-мажорних обставин (стихійне лихо, введення особливого режиму та інше), а також виникнення соціально-суспільної необхідності щодо об`єкту оренди (капітальний ремонт, реконструкція будови і т.п.), викликаної потребами Острозької міської ради, орендоване Орендарем майно вилучається Орендодавцем за рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.
   7. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну Договору протягом 30-ти днів після закінчення його строку, Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах.
   8. Одностороння відмова від договору оренди не допускається. 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.

* 1. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін.
  2. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов’язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України
  3. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

**9. ДОДАТКОВІ УМОВИ.**

9.1. Орендодавець, після отримання орендної плати на свій рахунок від Орендаря, перераховує всю суму отриманої орендної плати на рахунок балансоутримувача, а саме: відділу культури та туризму виконкому Острозької міської ради для подальшого спрямування відповідно до п.16 Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Острога, яке затверджено рішенням сесії міської ради № 886 від 29.03.2019

**10.   ОСОБЛИВІ   УМОВИ**

10.1 Договір складено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

     - один примірник знаходиться в Орендодавця;

- другий - в Орендаря;

10.2. До договору додаються:

- виписка з рішення власника майна або уповноваженого ним органу;

- розрахунок орендної плати за орендоване майно;

- звіт про експертну оцінку майна;

- акт прийому-передачі орендованого майна.

**11. РЕКВІЗИТИ ТА АДРЕСИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** | **ОРЕНДАР** |
| **Острозька міська рада**  Адреса: 35800, вул.Героїв Майдану, буд.4 м.Острог, Рівненська обл.  р/р 35411022028812,  ГУДКСУ в Острозькому районі Рівненської області, МФО 833017,  Код ЄДРПОУ 05391005 |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ О.ШИКЕР /              \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.                                                                М.П.