**ДОГОВІР**

 **ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА № \_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ року селище Добротвір

 **Добротвірське комунальне підприємство «Підприємство по обслуговуванню житла»,** в подальшому іменоване **Орендодавець**, в особі директора Солотвінського Михайла Матвійовича, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(повна назва Орендаря)

в подальшому іменоване **Орендар**, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (посада, ПІБ)

що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з іншої сторони, уклали даний договір

 (статут, довіреність тощо)

про наведене нижче:

**1. Предмет договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежиле приміщення №2 площею 18,4 кв.м, розміщене на 1 поверсі (ах) (будинку, будівлі тощо) за адресою: Львівська область, Кам’янка-Бузький район, селище Добротвір, вул. Івана Франка №14, що знаходиться на балансі Добротвірського комунального підприємства «Підприємство по обслуговуванню житла».

1.2. Балансова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача станом на 30 вересня 2020 року становить **53 586,69** грн, без податку на додану вартість.

1.3. Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря, що не заборонено чинним законодавством України.

**2. Умови передачі та повернення орендованого приміщення**

2.1. Вступ Орендаря у користування приміщенням настає одночасно з підписанням сторонами даного договору та акта приймання-передачі вказаного приміщення.

2.2. Об’єкт оренди передається за вартістю визначеною в п.1.2. Договору.

2.3. Передача Об’єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей Об’єкт оренди.

Об’єкт оренди залишається спільною власністю територіальної громади смт.Добротвір , а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.4. Передача Об’єкта оренди в оренду здійснюється шляхом підписання Акта приймання-передачі, на умовах встановлених Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (надалі – Порядок).

 Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Об’єкта оренди покладається на Орендаря з дати, вказаної в Акті приймання-передачі.

2.5. Приміщення вважається повернутим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

**3. Орендна плата**

3.1. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди, визначена згідно Протоколу електронного аукціону №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що є додатком до цього Договору, та складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копійок) гривень без ПДВ. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється щомісячно в порядку, визначеному чинним законодавством.

Орендна плата вноситься Орендарем:

- 70% до селищного (місцевого) бюджету на р\р **UA878999980334129850000013229**, банк отримувача - Казначейство України, ЗКПО 36767790, отримувач – УДКСУ у Кам’янка-Бузькому районі, код платежу 22080402, призначення платежу – надходження від орендної плати за користуванням цілісним майновим комплексом та іншим майном, що перебуває у комунальній власності,.

- 30 % на рахунок Орендодавця: р\р **UA413257960000026009301144462** в Філія Львівське ОУ АТ «Ощадбанк» м. Львів, МФО 325796, код ЄДРПОУ 36562799, призначення платежу – надходження від орендної плати за користуванням майном, що перебуває в комунальній власності.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньо будинкових мереж, ремонту будівлі, вивіз сміття тощо, не входить до складу орендної плати.

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 внутрішньо будинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг.
3.5. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується з Орендаря відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки, визначеної НБУ на день нарахування пені, за кожний день прострочення, включаючи день сплати.

3.6. Орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення приміщення згідно з актом приймання-передачі.

3.7. Орендодавець має право відмовитися від цього договору і вимагати повернення переданого в оренду майна, якщо Орендар не вносить плату за користування зазначеним майном протягом трьох місяців підряд.

**4. Використання амортизаційних відрахувань**

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються Орендодавцем, залишаються в його розпорядженні та використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади селища.

**5. Права і обов'язки Орендодавця**

Орендодавець має право:

5.1. В будь-який час контролювати стан, напрями і ефективність використання майна, переданого в оренду, шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

5.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до даного договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого приміщення внаслідок неналежного використання та (або) невиконання умов даного договору.

5.3. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди в разі невиконання договору оренди та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Орендодавець зобов’язаний:

5.4. Передати Орендарю в оренду Майно, згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

5.5. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватись орендованим майном на умовах цього договору.

**6. Права і обов'язки Орендаря**

Орендар має право:

6.1. Проводити реконструкцію, технічне переобладнання та поліпшення об'єкта оренди для своїх потреб лише з дозволу власника майна або уповноваженого власником органу в установленому порядку, попередньо погодивши такі дії з Орендодавцем.

6.2. У разі, якщо здійснені Орендарем поліпшення об'єкта оренди можуть бути відокремлені без пошкодження приміщення, Орендар має право на їх відокремлення.

6.3. Якщо Орендар без згоди власника та погодження Орендодавця здійснив поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без пошкодження приміщення, він не має права на відшкодування їх вартості. Вартість невід’ємних поліпшень орендованого майна, в такому випадку, є, відповідно, комунальною власністю.

6.4. Питання компенсації поліпшень, здійснених Орендарем за згодою власника та погоджених Орендодавцем, вирішуються відповідно до чинного законодавства України.
6.5. За згодою Орендодавця та погодженням виконавчого комітету здавати майно в суборенду. Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії цього договору. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар.

Орендар зобов'язаний:

6.6. Використовувати об'єкт оренди відповідно до умов договору та за цільовим призначенням відповідно до прийнятих зобов'язань.

6.7. Зберігати орендоване майно, запобігати його пошкодженню та псуванню.

6.8. Вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

6.9. Своєчасно здійснювати за свій рахунок поточний ремонт, належне утримання і обслуговування орендованого приміщення, його інженерно-технічного обладнання, інвентарю та прибудинкової території.

6.10. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна. Протягом 30 днів після підписання цього договору укласти з виконавцями послуг договір про надання житлово-комунальних послуг Орендарю.

6.11. Забезпечувати безперешкодний доступ представників Орендодавця до орендованих приміщень, з метою перевірки виконання умов договору і обстеження стану об'єкта оренди, інженерних служб, та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою контролю за використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього договору.

6.12. Застрахувати орендоване майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження на користь Орендодавця у день підписання договору оренди і забезпечити його пожежну безпеку. Орендар передає копію страхового полісу Орендодавцю в 3-денний термін із моменту його укладення.

6.13. У разі спричинення збитків орендованому приміщенню з вини Орендаря, проводити їх відшкодування.

6.14. У разі припинення даного договору, повернути Орендодавцю в 15-денний термін орендоване приміщення в належному стані, не гіршому, ніж під час передачі його в оренду, що засвідчується актом приймання-передачі.

6.15. Не має права передавати обов'язки за договором іншим особам, а також здавати орендоване майно в суборенду без дозволу виконавчого комітету селищної ради.

6.16. Витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки орендованого майна, рецензуванням звіту про незалежну оцінку майна, розміщенням оголошення про наміри передати в оренду майно, про конкурс на об'єкт оренди (у випадку застосування конкурсної процедури при передачі майна в оренду), відшкодовуються Орендарем Орендодавцю в місячний термін із дня підписання договору оренди.

6.17. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за пошкодження, заподіяні об'єкту оренди, до моменту його повернення Орендодавцю за актом приймання-передачі.
6.18. Щомісяця до 20 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку Орендодавця). На вимогу Орендодавця проводити звірку взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

6.19.Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.20. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси, повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6.21. Здійснювати нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок власних коштів.

**7. Відповідальність сторін**

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з даним договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.
7.2. Спори, що виникають в ході виконання цього договору, вирішуються в судовому порядку.
7.3. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення нерухомого майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування нерухомим майном за час прострочення.

7.4. У разі несплати Орендарем орендної плати більше трьох місяців, Орендодавець має право ставити питання про дострокове розірвання договору у встановленому чинним законодавством порядку.

**8. Строк дії, умови зміни та розірвання договору**

8.1. Цей договір укладений на строк 5 років. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами. Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-предачі і закінчується датою припинення цього договору.
8.2. Зміна умов або розірвання даного договору можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом місяця з дня отримання пропозицій.

8.3. Даний договір може бути розірвано достроково на вимогу однієї зі сторін, за рішенням суду, у випадку невиконання умов даного договору та інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

8.4. Заявка Орендаря на продовження договору повинна бути надана Орендодавцю за три місяці до закінчення строку договору. Строк дії договору може бути продовжений на новий строк лише після розгляду виконкомом селищної ради.

8.5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов чи припинення дії цього договору.

8.6. Одностороння відмова від договору оренди не допускається, крім випадків, передбачених чинним законодавством та цим договором.

Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- укладення з орендарем договору концесії такого майна;

- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);

- припинення юридичної особи – орендаря або юридичної особи – орендодавця ( за відсутності правонаступника);

- смерті фізичної особи-Орендаря

- визнання орендаря банкрутом;

- знищення об’єкта оренди або значне пошкодження об’єкта оренди.

Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

8.7. Взаємовідносини, не врегульовані даним договором, регламентуються чинним законодавством України.

8.8. Цей Договір складено в трьох примірниках (один – Орендодавцю, другий – Орендарю, третій – виконавчому комітету сільської ради (Власник), що мають однакову юридичну силу:

9. Особливі умови договору
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Додатки до цього договору:

- акт приймання-передачі орендованого приміщення;

- протокол електронного аукціону №\_\_\_\_\_

Додатки є невід'ємною та складовою частиною договору.

Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на Орендодавця.

**Ревізити сторін**

**Власник:** Добротвірська селищна рада, код ЄДРПОУ 04374128, вул.. Івана Франка,20 смт. Добротвір Кам’янка-Бузький р-н Львівська обл., 80411, електронна пошта: dsr1@i.ua.

**Орендодавець:** Добротвірське комунальне підприємство «Підприємство по обслуговуванню житла», код ЄДРПОУ 36562799, р\р 26009301144462в Філія Львівське ОУ АТ «Ощадбанк» м. Львів, МФО 325796, вул..Івана Франка,14 смт. Добротвір Кам’янка-Бузький р-н Львівська обл., 80411, електронна пошта: dkp\_pog@ukr.net.

**Орендар:**

 **Орендодавець Орендар**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.М.Солотвінський \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /