

ДОГОВІР ОРЕНДИ № _____
нерухомого майна, що належить до комунальної власності

м. Боярка

«21» вересня 2020 р.

Ми, що нижче підписалися, Комунальне некомерційне підприємство «Центральна районна лікарня Києво-Святошинської районної ради», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 01994669, місцезнаходження якого: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Боярка, вул. Соборності, 51 (далі - *Орендодавець*) в особі **директора Ляви Романа Борисовича**, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та Фізична особа - підприємець Михайленко Марія Дмитрівна, індивідуальний податковий номер 3281016300, місцезнаходження якого: Київська область, с. Софіївська Борщагівка, вул. Миру, б. 30, кв. 166 (далі - *Орендар*), що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця, з іншого боку, а разом Сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно - частину нежитлового приміщення (далі - *Майно*) площею 32,0 кв.м, розміщене за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Боярка, вул. Соборності, 51, що перебуває на балансі КНП «ЦРЛ Києво-Святошинської райради». Вартість приміщення, що здається в оренду за даним договором визначено згідно балансової вартості об'єкта станом на 30.07.2020 року.

1.2. Майно передається в оренду з метою роздрібної торгівлі товарами не харчової продукції.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті – приймання передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, вказаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

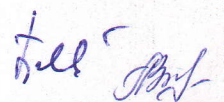
2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст Києво-Святошинського району, Київської області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за балансовою вартістю, визначеною відповідно Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. №157-IX.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. №157-IX та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 03.06.2020 р. № 483 і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку **1550,00 гривень**.

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного Майна України.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. №157-IX та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 03.06.2020 р. № 483, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата перераховується на розрахункові рахунки Орендодавця щомісяця, не пізніше 15 числа наступного за звітним місяця, згідно виставлених рахунків.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця за весь період з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.7. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 10 % від суми заборгованості.

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. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Державного казначейства України від 10 грудня 2002 року № 226 (у редакції наказу Державного казначейства України від 29 травня 2008 року № 181), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 грудня 2002 року за № 1000/7288, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року N 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).

3.9. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

3.10. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахувавши санкції, Орендодавцю на розрахункові рахунки.

4. Відновлення орендованого Майна

4.1. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5, 5.8, 6.3 цього Договору.

4.2. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України №686 від 25.05.2018 та зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 р. за №711/32163.

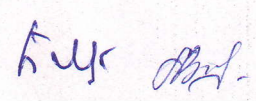
5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. За актом приймання-передавання прийняти орендоване Майно.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування

орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку.

У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати Орендодавцю збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку.

Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.8 цього Договору).

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату Орендодавцю (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується «Призначення платежу» за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.5. 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.

5.6. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. 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.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.9. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість / актом оцінки на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.10. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

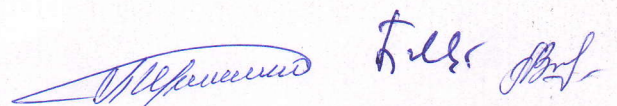
5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна в тому числі сплата комунальних послуг.

5.13. Орендар бере участь у витратах Орендодавця, пов'язаних з експлуатацією, ремонтом і утриманням будинку та прибудинкової території – сплачує експлуатаційні витрати пропорційно займаній ним площі.

Розмір відшкодування експлуатаційних витрат визначається, згідно кошторису витрат господарсько-фінансового плану на поточний рік.

Орендар зобов'язується сплачувати за використану електричну енергію за діючим в розрахунковий період тарифом, згідно показників встановленого індивідуального приладу обліку спожитої електричної енергії, для визначення якої Орендар 30-го числа розрахункового періоду знімає та протягом доби надає Орендодавцю показники електрорічильників.

При відсутності лічильника або показників лічильника більше місяця, сума до сплати розраховується згідно приєднаної потужності та наявності електричного обладнання в орендованому приміщенні, згідно з діючим в цей розрахунковий період тарифом.



Орендар повинен відшкодувати Орендодавцю вартість послуг з вивезення та складування ТПВ, що складовані Орендарем з його приміщення в спеціально встановленні контейнери за встановленим тарифом та обсягом. У разі відсутності контейнеру Орендар повинен дотримуватись вимог Санітарних правил «Утримання території населених міст», щодо збору, складуванню і вивозу ТПВ.

Орендар відшкодовує Орендодавцю витрати за надані Орендарю послуги з теплопостачання, пропорційно займаній площі.

Розмір плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів, та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

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

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

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За письмовою згодою Орендодавця здавати майно в суборенду.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. 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.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору, якщо Орендар:

- користується майном всупереч договору або призначенню;
- без дозволу Орендодавця передав майно у користування іншій особі;
- своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- не приступив до проведення поточного, капітального ремонту майна;
- допустив виникнення трьохмісячної заборгованості по сплаті орендарем орендної плати, комунальних послуг, експлуатаційних витрат;
- в інших випадках, передбачених законодавством.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, 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 Майно.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців 29 (двадцять дев'ять) днів з моменту підписання акту прийому – передачі приміщення, що діє з « ____ » _____ 20__ р. до « ____ » _____ 202__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. 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 додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

10.5. 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 випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

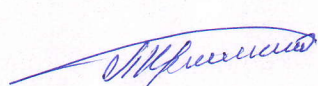
- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).
- порушення умов договору Орендарем.

10.7. Орендодавець вправі розірвати даний Договір в односторонньому порядку, попередивши письмово Орендаря за 15 (п'ятнадцять) календарних днів до дати розірвання Договору. Датою розірвання Договору буде вважатись дата, вказана в повідомленні про одностороннє розірвання Договору. У такому разі, до додаткової угоди до Договору прирівнюється лист Орендодавця про одностороннє розірвання Договору.

10.8. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, не підлягає компенсації Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

 5.45.02.1

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання - передавання про повернення Майна покладається на Орендодавця.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати та сплати комунальних послуг за користування Майном за час прострочення.

10.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.14. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної сторони.

11. Платіжні та юридичні реквізити Сторін

Орендодавець: Комунальне некомерційне підприємство «Центральна районна лікарня Києво-Святошинської районної ради»; адреса: м. Боярка, вул. Соборності, 51; UA20 321842 0000 0260 0005 30 51347 АТ «Комерційний банк «ПриватБанк» МФО 321842 Код ЄДРПОУ 01994669; тел. (04598) 40-0-59.

Орендар: Фізична особа - підприємець Михайленко Марія Дмитрівна;
адреса: Київська область, с. Софіївська Борщагівка, вул. Миру, б. 30, кв. 166;
Реєстраційний номер облікової картки платника податків 3281016300;
номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців № 2 339 000 0000 02957;
UA363229040000000260061800085 АТ «Райффайзен Банк Аваль».

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передавання орендованого Майна;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

АКТ
ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ
від _____ року

м. Боярка
р.

“ ____ ” _____ 2020

Комунальне некомерційне підприємство «Центральна районна лікарня Києво-Святошинської районної ради» (далі - Орендодавець), в особі директора Ляви Р.Б., що діє на підставі Статуту, в подальшому іменовано «Орендодавець» з одного боку, і Фізична особа - підприємець Михайленко Марія Дмитрівна, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця, в подальшому іменовано «Орендар» з другого боку, склали даний Акт про наступне:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв, відповідно до умов Договору оренди нежитлове приміщення площею 32,00 м² за адресою: м. Боярка, вул. Соборності, 51 з метою роздрібної торгівлі товарами не харчової продукції.

2. Балансова вартість об'єкту оренди станом на 30.07.2020 р. становить 198820,00 грн.

3. Орендар за результатами приймання об'єкту оренди приміщення не має жодних претензій до Орендодавця відносно стану об'єкту оренди вказаного договору.

4. Даний Акт прийому-передачі складений у 3-х примірниках, по одному для кожної сторони.

Орендодавець:

Директор _____ Р.Б.Лява

