**Договір оренди**  **№**

**м.Шпола                                                           “\_\_\_”  \_\_\_\_\_\_\_  2018р.**

**Сектор культури Шполянської райдержадміністрації** в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі Положення\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_та іменується в подальшому **«Орендодавець»,** з однієї сторони,

 та\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони, уклали цей Договір оренди (надалі – Договір) про наступне:

**1.** **Предмет договору**

1.1.  В порядку та на умовах, визначених Договором, Орендодавець зобов’язується передати Орендареві, а Орендар зобов’язується прийняти у тимчасове платне користування (оренду) нежитлове приміщення ( далі- Приміщення), загальною площею 175,3 кв. м., що знаходиться за адресою: м. Шпола,  вул. Європейська 2, (далі – Об’єкт оренди), згідно Плану (Додаток № 1, що є невід’ємною частиною цього Договору після підписання його Сторонами)

1.2.Стан Приміщення, що передається в оренду, а також недоліки – у разі їх наявності,  зазначаються в Акті приймання-передачі Приміщення.

1.3 Орендодавець запевняє, що Об’єкт оренди є належним чином прийнятий в експлуатацію, права користування належним чином оформлені та зареєстровані. Об’єкт оренди знаходиться в комунальній власності Шполянської районної ради.

1.4. Об’єкт оренди надається в оренду, з метою

1.5. Приміщення передається Орендареві без меблів та обладнанням.

**2. Порядок передачі Об’єкту оренди та послуг з оренди**

2.1. Передача Об’єкта оренди здійснюється Сторонами чи уповноваженими представниками Сторін не пізніше чим протягом 3 днів з моменту підписання даного Договору.

2.2. Приймання-передача Об’єкта оренди оформляється Актом приймання-передачі Об’єкта оренди, в якому зазначається його технічний стан, встановлене в ньому обладнання, можливість нормального функціонування систем, комунікацій, відповідність Об’єкта оренди плану, зазначеному в Додатку № 1 до цього Договору, та інші відомості. Акт підписується Сторонами чи уповноваженими представниками Сторін та скріплюється їхніми печатками та є невід’ємною частиною цього Договору.

Сторони погодили, що Орендар матиме доступ до Об’єкта оренди починаючи з дати підписання Акту приймання-передачі Об’єкта оренди.

2.3. Право користування Об’єктом оренди виникає у Орендаря з моменту підписання Сторонами Акту прийому-передачі Об’єкта оренди. Нарахування плати за Об’єкт оренди, інших платежів, передбачених цим Договором, та обов’язки Орендаря щодо їх сплати виникають з моменту передачі Об’єкта оренди за Актом приймання-передачі Об’єкта оренди.

2.4. Приймання наданих Орендодавцем послуг з оренди здійснюється Орендарем на підставі Акту приймання-передачі наданих послуг з оренди, який складається Орендодавцем та підписується Сторонами не пізніше 5 (п’яти ) днів з моменту отримання такого Акту Орендарем.

2.5. Акт приймання-передачі наданих послуг з оренди оформлюється Орендодавцем в двох екземплярах.

2.6. Акт приймання-передачі наданих послуг з оренди має бути наданий Орендодавцем Орендарю **не пізніше останнього робочого дня місяця**, в якому було надано послуги оренди.

**3. Ціна та порядок розрахунків**

3.1. Загальна вартість орендної плати за місяць за весь Об’єкт оренди становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **без ПДВ** (Додаток № 3, що є невід’ємною частиною цього Договору після підписання його Сторонами).

3.2. Орендна плата сплачується щомісячно на підставі рахунку та Акту наданих послуг **до 15 числа місяця наступного за тим, за який здійснюється платіж.** Орендна плата сплачується в національній валюті України за курсом НБУ на момент оплати та з урахуванням індексу інфляції за попередній місяць за даними Держкомстату України.

3.5.Вартість комунальних послуг, які споживаються Орендарем, компенсується Орендарем на підставі рахунків, виставлених Орендодавцем (сума в таких рахунках підтверджується копіями рахунків, виставлених постачальниками відповідних послуг).

Рахунки на оплату компенсації комунальних послуг за перший та останній місяці оренди виставляються Орендодавцем за час фактичного користування вказаними послугами, на підставі показників лічильників, згідно з тарифами, що діють у місті Шпола та які вказуються у рахунках на оплату комунальних послуг, виставлених постачальниками таких послуг.

3.6. Оплата рахунків Орендодавця, виставлених Орендареві відповідно до п. 3.4. даного Договору, здійснюється на умовах визначених Договором на відшкодування комунальних послуг №\_\_ від \_\_\_ \_\_\_\_\_ 2018р..

3.7. Якщо після закінчення строку Договору оренди або в разі його дострокового припинення сума сплачених орендних платежів, перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як сума, що підлягає поверненню Орендодавцем на поточний рахунок Орендаря після підписання сторонами Акту приймання-передачі Об’єкта оренди.

3.8. Орендна плата нараховується починаючи з дати підписання Акта приймання-передачі Приміщення. Останнім днем нарахування орендної плати є дата підписання Сторонами Акта приймання-передачі при поверненні Приміщення Орендодавцю.

3.9. Амортизаційні відрахування на об’єкт оренди нараховуються і використовуються Орендодавцем.

**4.Порядок і умови використання Об’єкта оренди**

4.1. Орендодавець встановлює, а Орендар погоджується використовувати Об’єкт оренди належним чином та виключно в якості офісних площ.

4.2. На момент передачі Орендарю, Об’єкт оренди відповідає всім санітарним та технічним вимогам та придатний для його використання за призначенням.

4.3. Орендар зобов’язаний підтримувати Об’єкт оренди у стані, у якому його було отримано від Орендодавця.

4.4. Несанкціонований доступ Орендодавця до Об’єкта оренди, протягом усього строку оренди не допускається.

**5.Права та обов’язки Сторін**

**5.1. Орендодавець має право:**

5.1.1. Здійснювати контроль за умовами експлуатації Приміщення;

5.1.2. Контролювати технічний і санітарний стан Об’єкта оренди, для чого за попереднім погодженням з Орендарем та у супроводі його представників заходить до Об’єкта оренди;

5.1.3. Отримувати від Орендаря щомісяця орендну плату та відшкодування експлуатаційних та комунальних витрат відповідно до умов цього Договору.;

**5.2. Орендодавець зобов’язаний:**

5.2.1. Протягом 5 днів з моменту укладення цього Договору передати за Актом приймання-передачі Приміщення Орендареві в платне строкове користування в стані, належному для використання його за цільовим призначенням, а також необхідні документи;

5.2.2. Передати Орендарю Об’єкт згідно із плануванням, визначеним у Додатку №1 до Договору;

5.2.3. Вчасно надавати Орендарю рахунки на оплату орендної плати та витрат з відшкодування наданих експлуатаційних та комунальних витрат

5.2.4. Забезпечити Орендарю цілодобовий безперешкодний доступ до Приміщення, шляхом передачі Орендарю комплекту ключів, що надають можливість такого доступу, під час підписання Акта приймання-передачі Приміщення;

5.2.5. Сприяти постачанню в Приміщення необхідних комунальних послуг, вчасно вносити плату за комунальні послуги постачальникам таких послуг;

5.2.6. На вимогу Орендаря проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних та інших платежах і оформляти відповідні акти звірки;

5.2.7. Прийняти Приміщення від Орендаря за Актом приймання-передачі як після закінчення строку Договору, так і при відмові Орендаря від користування ним;

5.2.8. Власними або залученими силами підтримувати Приміщення в стані, відповідному до правил пожежної безпеки, санітарних норм, правил охорони праці, що діють на території України у відношенні до аналогічного роду і призначення будинків та приміщень;

5.2.9. Власними або залученими силами забезпечувати та підтримувати належний рівень функціонування всіх структурних елементів та централізованих інженерних мереж Приміщення (водопостачання, каналізації, електропостачання, системи опалення). Необхідність проведення ремонтних робіт (в тому числі капітальний ремонт) вищезазначених елементів, комунікацій, мереж, тощо визначається на власний розсуд Орендодавця.

5.2.10. Не втручатися у господарську діяльність Орендаря.

**5.3. Орендар має право:**

5.3.1. Орендар має переважне перед іншими особами право на продовження терміну договору оренди у випадку відсутності з його сторони порушень цього Договору під час терміну його дії.

5.3.2. Позначати своє місцезнаходження у приміщенні, що орендується, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, рекламних стендів тощо в установленому законом порядку, не порушуючи прав третіх осіб;

5.3.3. Здійснювати (проводити) за власний рахунок Поліпшення Об’єкта оренди після отримання письмового погодження Орендодавця, що оформлюється шляхом укладання Сторонами відповідної угоди до цього Договору, в якій зазначається перелік, вартість, інженерні особливості, тощо таких Поліпшень; не обмежуючи викладеного вище, Сторони визначили, що планування Об’єкта оренди, наведене у Додатку № 1 до Договору, є погодженим Орендодавцем;

5.3.4. На компенсацію по залишковій вартості понесених Орендарем витрат (у розмірі і порядку, встановлених письмовою угодою Сторін) за проведені Поліпшення, що в подальшому не можуть бути відокремлені від Об’єкта оренди без їх пошкодження (при наявності письмової згоди Орендодавця. Відшкодування витрат здійснюється Орендодавцем не пізніше одного місяця з дати припинення дії цього Договору і підписання сторонами Акта прийому-передачі Об’єкта оренди;

5.3.5. Користуватись системами (мережами) комунікацій, що знаходяться на Об’єкті оренди;

**5.4. Орендар зобов’язаний:**

5.4.1. Прийняти у Орендодавця Об’єкт оренди в термін визначені умовами даного Договору;

5.4.2. Використовувати Об’єкт оренди відповідно до умов цього Договору;

5.4.3. Вчасно і в повному обсязі, відповідно до умов цього Договору, сплачувати орендну плату та відшкодування експлуатаційних та комунальних платежів;

5.4.4. Утримувати та експлуатувати Об’єкт оренди та розміщене в ньому устаткування та обладнання відповідно до встановлених технічних правил, правил санітарної і протипожежної безпеки, що діють на території України у відношенні аналогічного роду і призначення будинків і приміщень;

5.4.5. Забезпечити зберігання інженерних мереж, комунікацій і устаткування об’єкта оренди.

5.4.6. У разі припинення цього Договору (або його дострокового розірвання) в день закінчення строку оренди за Актом прийому-передачі Об’єкта оренди повернути Об’єкт оренди Орендодавцю у стані не гіршому аніж був прийнятий Об’єкт оренди у користування.

**6. Порядок повернення об’єкта Оренди**

6.1. Повернення Об’єкта оренди після закінчення строку оренди або у зв’язку з достроковим припиненням (розірванням) Договору оформлюється Актом прийому-передачі Об’єкта оренди, що складається та підписується представниками Сторін, протягом 3 днів з моменту закінчення строку дії Договору або в разі дострокового припинення строку дії Договору – з дати припинення строку дії Договору;

6.2. Об’єкт оренди вважається фактично переданим (повернутим) Орендодавцю з моменту підписання Акту прийому-передачі Об’єкта оренди. В будь-якому випадку, дата складеного та підписаного Сторонами Акту прийому-передачі Об’єкта оренди вважається останнім днем оренди.

**7.** **Строк дії, зміна та розірвання договору**

7.1. Цей договір набирає чинності з моменту підписання Договору і діє \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а в частині взаємних розрахунків та відповідальності сторін до повного виконання умов цього договору.

7.2. Зміни та доповнення до цього договору можуть мати місце за згодою сторін, які оформляються в письмовій формі і становлять невід'ємну частину цього договору.

7.3.  Цей договір припиняється у випадках:

7.3.1. закінчення строку, на який його було укладено;

7.3.2. дострокового розірвання договору за взаємною  згодою сторін;

7.3.3. в випадках, передбачених чинним законодавством та цим договором.

7.4. Орендодавець має право вимагати розірвання Договору і повернення Приміщення у разі, якщо:

7.4.1. користування Приміщенням не відповідає меті даного Договору;

7.4.2. в результаті недбалого поводження з Приміщенням воно може бути знищено, або пошкоджено.

7.5.Про розірвання Договору Орендодавець зобов’язаний письмово попередити Орендаря не пізніше ніж за тридцять днів до бажаної дати його розірвання.

7.6.Договір може бути розірвано за взаємною згодою Сторін. Сторона, що ініціює розірвання Договору, зобов’язана надати відповідну додаткову угоду іншій Стороні не пізніше ніж за тридцять днів до дати розірвання Договору.

**8.Відповідальність Сторін**

8.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов’язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України, з урахуванням особливостей, встановлених цим Договором.

8.2. За несвоєчасну сплату орендних платежів Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми, що підлягає сплаті, за кожен день прострочення та проценти річних з простроченої суми відповідно до ст.625 Цивільного кодексу України.

**9. Вирішення спорів**

9.1. Всі розбіжності або суперечності та спори, що можуть виникнути під час виконання цього Договору або у зв’язку з ним, будуть по можливості вирішуватися шляхом переговорів між Сторонами.

9.2. Всі спірні питання, розбіжності та протиріччя, що можуть виникнути між Сторонами відносно цього Договору або у зв’язку з ним, а також його порушенням та які не можуть бути вирішені Сторонами шляхом переговорів, підлягають вирішенню у встановленому законодавством України порядку у господарському суді за встановленою підсудністю справ.

**10. Конфіденційність**

10.1. Сторони Договору зобов’язуються не розголошувати третім особам інформацію про факт укладення цього Договору та про його умови, а також вживати всі залежні від них заходи для унеможливлення доступу до вищезазначеної інформації третіх осіб, крім випадків коли така інформація повинна бути надана відповідно до вимог законодавства України.

**11. Інші умови договору**

 11.1. Всі питання, які не врегульовані цим Договором, вирішуються в порядку, передбаченому чинним законодавством У країни.

11.2. Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у цьому Договорі реквізитів та зобов’язується своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

11.3. Орендодавець є неприбутковою організацією.

11.4. Орендар є неприбутковою організацією.

11.5. У всьому іншому, що не передбачено даним Договором, застосовується діюче законодавство України.

**12. Реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець:****Сектор культури** **Шполянської райдержадміністрації** вул. Лозуватська,62, м. Шпола Черкаської області, 20603Код ЄДРПОУ 02231459р/р \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  | **Орендар** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |