ДОГОВІР

оренди нерухомого майна № **[номер]**

**м. Теребовля**  «**[дата]**» **[місяць] [рік]**

Відділ культури Теребовлянської міської ради, в особі **начальника Кузіва Михайла Романовича,** який діє на підставіСтатуту, надалі іменується Орендодавець,

з однієї сторони, та

**[Повна назва підприємства або П.І.Б. фізичної особи]**, що надалі іменується Орендар*,* в особі **[посада, прізвище, ім’я та по батькові]**, що діє на підставі **[Статуту або Положення, довіреності, паспорта для фізичної особи або Свідоцтва про державну реєстрацію (перереєстрацію) суб’єкта підприємницької діяльності – фізичної особи]**, з іншої сторони (далі – Сторони), уклали Договір про таке:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**
   1. Орендодавець передає, а Орендар бере в строкове платне користування: нерухоме майно (далі – Майно), розташоване в **с. Романівка, вул. Братів Бойчуків 58, Теребовлянського району, Тернопільської області**, загальною площею **22** м2, цільове призначення заклади харчування, їдальні, буфети, кафе, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, торговельні обєкти, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи.
      1. Вартість Майна визначена згідно Звіту Про незалежну оцінку майна: частини нежитлового приміщення, складає 22 460, 00 (Двадцять дві тисячі чотириста шістдесят гривень 00 копійок) .
2. **УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА**
   1. Передача Орендареві Майна в користування здійснюється одночасно з підписанням повноважними представниками Сторін Акту приймання-передачі майна, форма якого затверджена в додатку № 1 до цього Договору. При цьому ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Майна переходить до Орендаря з дати підписання такого Акту.
   2. Передача Майна в оренду не передбачає передачі Орендареві права власності на нього. Власником орендованого Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку дії цього Договору.
   3. Орендар зобов’язаний повернути Орендодавцю майно, разом з отриманими приналежностями, обладнанням, інвентарем, а також з усіма поліпшеннями, які неможливо відокремити від Майна, в належному стані, з урахуванням природного зносу, не пізніше останнього дня строку дії Договору. При цьому, Сторони підписують Акт приймання-передачі майна.
3. **УМОВИ РОЗРАХУНКУ**
   1. Місячна орендна плата, а) визначена за наслідками проведення аукціону від\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ року (протокол №\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року) та становить\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн \_\_\_ коп, б) визчена на підставі методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом міністрів України, та становить \_\_\_\_\_ грн \_\_\_коп., в) визначена на підставі абзацу 3 частини 7 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та становить\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн \_\_\_ коп, г) визначена на підставі абзацу 4 частини 7 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та становить\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн \_\_\_ коп)
   2. До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління обєктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкових територій та місць загального користування, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т.ч.: покрівлі, фасащду, вивіз сміття тощо).
   3. 1 а )До укладення договору оренди переможець електронного аукціону зобовязаний сплатити на рахунок \_\_\_(установа)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , авансовий внесок в розмірі \_\_\_ % від місячної орендної плати, що становить \_\_\_ грн. \_\_\_ коп.
   4. Орендодавець має право в односторонньому порядку змінювати розмір Орендної плати:

3.4.1.У зв’язку з зміною ринкових умов та підвищенням рівня плати за користування майном;

3.4.2. У разі зміни або запровадження нових цін, тарифів на комунальні послуги, електроенергію, інші складові послуг з утримання майна;

3.4.3. Розмір орендної плати за другий місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за квітень 2021 року.

3.5 Про зміну розміру Орендної плати Орендодавець зобов’язаний попередити Орендаря не пізніше 25 числа місяця, що передує місяцю, з якого застосовується нова вартість. До повідомлення обов’язково додається розрахунок, складений за формою додатку 2 до цього договору.

* 1. Оплата Орендної плати за перший та останній місяць оренди здійснюється Орендарем не пізніше 10 робочих днів після підписання Акту приймання-передачі майна в оренду.
  2. Орендна плата сплачується Орендарем шляхом перерахування у безготівковому порядку на поточний банківський рахунок Орендодавця до 20 числа розрахункового місяця
  3. Орендна плата за перший місяць розраховується Орендодавцем з урахуванням фактичного періоду використання, визначеного відповідно до Акту приймання-передачі майна в оренду.
  4. Орендна плата за останній місяць оренди розраховується за фактичний період користування протягом звітного місяця згідно з Актом приймання-передачі майна з оренди і сплачується Орендарем на підставі Акту про надані послуги
  5. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обовязку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі на рахунок Орндодавця.
  6. Витрати, понесені Орендодавцем внаслідок утримання орендованого майна та надання комунальних послуг оплачуються Орендарем на підставі договорів про відшкодування витрат не пізніше \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **ПРАВА СТОРІН**
   1. Орендодавець має право:
      1. Вимагати своєчасної оплати оренди Майна.
      2. Змінювати розмір Орендної плати в порядку, передбаченому п.3.4 Договором.
      3. Контролювати наявність переданого в оренду за Договором Майна та його використання за цільовим призначенням.
      4. Вносити зміни до Договору або достроково припиняти його дію в порядку визначеному Договором.
      5. Безперешкодного доступу до Майна для його огляду та проведення робіт на розсуд Орендодавця.
   2. Орендар має право:
      1. Відмовитися від подальшого користування орендованим Майном і достроково припинити дію цього Договору в разі, якщо він незгодний зі зміною Орендної плати, за умови направлення Орендодавцю письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до дати введення нового розміру Орендної плати.

4.2.2. за згодою Орендожавця здійснювати ремонт та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

4.2.3. за згодою Орендодавця здійснювати невід’ємні поліпшення Майна;

4.2.4. На доступ до орендованого Майна в порядку, встановленому для об’єкта оренди.

1. **ОБОВ’ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**
   1. Орендар зобов’язаний:
      1. Використовувати Майно відповідно до пункту 1.1 Договору.
      2. Нести відповідальність у повному обсязі за виконання будь-яких нормативних актів щодо правил пожежної безпеки, санітарного та епідеміологічного благополуччя, охорони праці тощо. Для цього Орендар зобов’язаний за власний рахунок виконати всі заходи, що вимагаються законодавством для безпечної експлуатації Майна, а також отримати всі дозвільні документи для експлуатації Майна та проведення робіт в ньому.

Крім того, Орендар зобов’язаний:

* + - 1. призначити особу, відповідальну за справний стан і безпечну експлуатацію електрогосподарства;
      2. розробити і затвердити порядок проведення планово-попереджувальних ремонтів і профілактичного обслуговування власнихелектроустановок;
      3. забезпечити систематичне проведення технічного огляду власних електроустановок, як того вимагають керівні документи;
      4. дотримуватись схем підключення обладнання;
      5. інструктувати осіб, що знаходяться в приміщеннях Майна, з питань охорони праці та пожежної безпеки;
      6. забезпечити наявність засобів пожежогасіння;
      7. вчиняти інші дії, що є необхідними для дотримання вимог з охорони праці і пожежної безпеки.
    1. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендну плату та інші платежі, передбачені цим Договором.
    2. Забезпечувати представникам Орендодавця доступ до Майна (встановленого на орендованій площі обладнання, апаратури, інших спеціальних пристроїв та технічних засобів телекомунікацій*)* для необхідних оглядів обладнання та засобів електрозв’язку, мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення тощо та проведення робіт, а також за погодженням з Орендодавцем – представникам органів влади при виконанні ними службових обов’язків.
    3. На підставі письмового дозволу Орендодавця здійснювати поточний ремонт, відновлення, зміну, переобладнання Майна, обладнання, інвентаря.
    4. У разі припинення Договору оренди повернути Орендодавцеві орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки внаслідок погіршення стану або втрати (повної або часткової) майна з вини Орендаря.
    5. Перед початком виконання робіт, які можуть впливати на безпеку працівників Орендодавця та збереження майна, узгоджувати ці роботи з відповідними службами охорони праці та пожежної безпеки Орендодавця.
    6. Нести повну відповідальність за безпеку третіх осіб, що знаходяться в приміщеннях Майна, і за збереження належного їм Майна при проведенні будь-яких робіт із ним.

1. **ОБОВ’ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ**
   1. Орендодавець зобов’язаний:
      1. Не втручатися в господарську діяльність Орендаря.
2. **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**
   1. В разі невиконання або неналежного виконання своїх обов’язків за Договором, Сторони несуть відповідальність згідно із цим Договором та законодавством України.
   2. У разі порушення строків виконання грошових зобов’язань за цим Договором, Орендар на вимогу Орендодавця сплачує пеню від суми простроченого зобов’язання в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за весь час прострочення.
   3. В разі пошкодження або знищення Майна, обладнання, інвентаря, Орендар відшкодовує збитки Орендодавцю в розмірі заподіяної шкоди на підставі окремого рахунку.
3. **ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

Усі спірні питання та розбіжності, які виникають між Сторонами в процесі виконання цього Договору, вирішуються шляхом переговорів. У разі коли Сторони не дійдуть згоди, справа підлягає передачі на розгляд суду за підвідомчістю спорів.

1. **ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ**

Сторони звільняються від часткового або повного виконання своїх обов’язків у разі виникнення обставин непереборної сили, які неможливо передбачити або можна передбачити, але не можна уникнути (війна, стихійне лихо), та при настанні обставин юридичного форс-мажору (рішення органів державної влади). Ці обставини мають об’єктивний та абсолютний характер. Дія обставин форс-мажору повинна бути підтверджена Торгово-промисловою палатою України, за винятком випадків, коли ці обставини загальновідомі або відповідно до цього прийнято нормативно-правові акти органів державної влади в межах їх компетенції. Сторона, для якої стало неможливим виконання обов’язків за цим Договором через дію обставин форс-мажору, повинна протягом трьох днів повідомити іншу Сторону про початок, а потім про закінчення дії цих обставин.

1. **СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**
   1. Цей Договір набирає чинності після підписання його Сторонами (або з **[дата]** і діє до **[дата]** року включно та до повного виконання Сторонами своїх зобов’язань.
   2. У випадках коли після укладення цього Договору законодавством буде встановлено правила, що погіршують становище Сторін, умови Договору, обумовлені раніше, зберігають чинність протягом всього строку його дії.
   3. Умови даного Договору мають однакову зобов’язальну силу для Сторін і можуть бути змінені за взаємною згодою Сторін з обов’язковим складанням письмового документу за підписами обох Сторін, якщо інше прямо не передбачено в Договорі.
   4. Договір може бути достроково припинений в таких випадках:
      1. За взаємною згодою Сторін з обов’язковим складанням письмового документу за підписами обох Сторін;
      2. Орендарем в разі незгоди зі зміною Орендної плати за умови направлення Орендодавцю письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не менш ніж за 30 календарних днів до дати введення нового розміру Орендної плати;
      3. Орендодавцем в односторонньому порядку за умови направлення Орендарю письмового повідомлення про дострокове припинення Договору не менш ніж за 15 календарних днів до дати припинення в разі:

1) використання Орендарем Майна не за цільовим призначенням, у тому числі і в разі неузгодженої з Орендодавцем передачі Майна в суборенду;

2) навмисного або з необережності Орендаря погіршення технічного і санітарного стану Майна;

3) порушення строків сплати Орендної плати та інших платежів за Договором більше ніж на 1 місяць або не сплати їх в повному обсязі;

4) Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

1. **ІНШЕ**
   1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 5 робочих днів про зміни у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець і Балансоутримувач повідомляють Орендаря про ці зміни шляхом направлення електронного повідомлення протягом 5 робочих днів з дати їх настання.
   2. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна Орендодавця Майна, новий Орендодавець стає стороною цього Договору шляхом укладання додаткової угоди про заміну сторони у договорі оренди комунального майна. Додаткова угода про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем. Орендодавець за цим Договором вважається заміненим з моменту оприлюднення Додаткової угоди про заміну сторони у електронній торговій системі (ЕТС), а щодо договорів, укладених без проведення аукціону на ЕТС, - з моменту отримання Орендарем примірнику такої Додаткової угоди.
   3. Якщо протягом строку дії Договору відбувається реорганізація Орендаря, юридична особа, що стає правонаступником особи, що реорганізується, стає стороною цього Договору шляхом укладання Ддаткової угодиі, яка набуває чинності з моменту оприлюднення в ЕТС, а щодо договорів, укладених без проведення аукціону на ЕТС, - з моменту укладання.

Заміна Орендаря, інша ніж передбачена частиною другою цього пункту, не допускається.

* 1. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

10.5 Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця .

1. **ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**
   1. Договір складений у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу і зберігаються по одному в кожної зі Сторін за Договором.
   2. Додатки до Договору, підписані повноважними представниками Сторін, є його невід’ємною частиною.
   3. Усі зміни і доповнення до цього Договору оформляються у вигляді додаткових угод, які дійсні лише за умови, якщо складені в письмовій формі та підписані обома Сторонами, окрім випадків, зазначених у Договорі (у тому числі зміни його умов в односторонньому порядку).
   4. Після підписання цього Договору всі попередні домовленості, що суперечать його положенням, втрачають чинність.
   5. Договір не втрачає чинності у разі зміни реквізитів Сторін, їх установчих документів, а також зміни власника, організаційно-правової форми тощо. Про зазначені зміни Сторони зобов’язані протягом 15 днів повідомити одна одну.
   6. До цього Договору додаються:
      1. Акт приймання-передачі майна (додаток 1).
      2. Зведений Розрахунок орендної плати за використання нерухомого майна

(додаток 2).

* + 1. Рахунок – Акт про надані послуги (додаток 3).

**ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, ПОШТОВІ ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ, ПІДПИСИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** | **ОРЕНДАР: [Повна назва]** |
| **ВІДДІЛ КУЛЬТУРИ ТЕРЕБОВЛЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ** | Адреса: **[юридична адреса]** Адреса для листування: **[адреса]** |
| Вул. Шевченка, 3г, м. Теребовля, Тернопільська область, 48100 | Відповідальна особа **[прізвище, ім’я та по батькові], [телефон]**, **[факс]**, **[е-mail]** |
| ЄДРПОУ 40473951  МФО 820172 | Поточний рахунок **[№ рахунку]** Банк **[повна назва банку]** |
| UA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | МФО **[МФО банківської установи]**  Код ЄДРПОУ/ДРФО **[казати код]**  Індивідуальний податковий номер юридичної (фізичної) особи [вказати номер] |
| **Начальник відділу**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Р. Кузів** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |
| --- |
| **Додаток 1**  **до Договору № [номер]**  **від «[дата]» [місяць] [рік]** |

АКТ

приймання-передачі майна

**м. Теребовля**  «**[дата]**» **[місяць] [рік]**

Орендодавець передав, а Орендар прийняв відповідно до умов Договору № **[номер]** від **[дата]** в **с. Романівка, вул. Братів Бойчуків 58, Теребовлянського району, Тернопільської області**.

Загальна площа приміщення, прийнята в оренду: **22** кв. м.

Перелік майна, яке передається в користування, разом з приміщенням:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Найменування | Кількість | Інвентарний номер | Оціночна вартість, грн. |
| 1 | Частина нежитлового приміщення | 1 | 101310014 | 22 460, 00 |

Технічний та санітарний стан майна: задовільний.

Орендар ознайомлений з Правилами пожежної безпеки в галузі зв’язку.

Первинні засоби пожежогасіння: не видавалися.

Дата приймання-передачі майна в користування:

**[дата]**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Передав: представник Орендодавця |  | | Прийняв: представник Орендаря | | |
|  |  | |  | | |
| **Начальник відділу**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Р. Кузів** |  | | **[посада]** **[підпис] [ініціали, прізвище]** | | |
|  | |  | |  | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **[м. п.]** |  | **[м. п.]** | | | | | |  |  |

|  |
| --- |
| **Додаток 2**  **до Договору № [номер]**  **від «[дата]» [місяць] [рік]** |

Розрахунок орендної плати за використання нерухомого майна

за адресою: **с. Романівка, вул. Братів Бойчуків 58, Теребовлянського району, Тернопільської області**.

**Розрахунок**

**вартості орендної плати нежитлового приміщення площею 22,0 кв.м**

Площа нежитлового приміщення ,яке передається в оренду- 22,0 кв. м.

Ринкова вартість частини нежитлового приміщення , що передається в оренду загальною площею 22,0 кв. м , яке розміщене за адресою с.Романівка вул.Братів Бойчуків , 58 складає 22 460,00 грн. (двадцять дві тисячі чотириста шістдесять гривень ).

Вартість 1 кв. м становить – 1 020,90 грн.

Орендна ставка за використання нерухомого майна для розміщення продовольчих магазинів ,з правом продажу підакцизних товарів складає 15 %.

Вартість 1 кв.м з врахуванням орендної ставки становить : 1 020,90 х 0,15= 153,13 грн.

В розрахунку 1 кв.м на 1 місяць – 153,13 : 12 = 12,76 грн.

Всього вартість орендної плати за 1 місяць складає : 22,0 х 12,76 = 280,72 грн.

За згодою сторін ,запропонований розмір орендної плати за 1 кв .м складає 12,76 грн. без урахування ПДВ.

Розмір орендної плати за перший місяць складає 280,75 грн.