|  |
| --- |
|  |
| ***Договір оренди 0320 нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селища Ніжинського району***  Місто **Ніжин** \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_року    Ніжинська районна рада Чернігівської області (надалі Орендодавець), в особі голови районної ради Бузуна Олега Віталійовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з однієї сторони, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(надалі Орендар), в особі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,який діє на підставі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони (надалі – Сторони), керуючись Законом України «Про оренду державного та комунального майна», уклали цей ДОГОВІР про наведене нижче:  **1. Предмет договору**  ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення (надалі Майно), в будівлі, що знаходиться за адресою: вул. Миру,158, с. Вертіївка, Ніжинського району, Чернігівської області, яке перебуває на балансі Комунального некомерційного підприємства «Ніжинський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ніжинської районної ради Чернігівської області та у складі:   * 1. Нежитлове приміщення, яке знаходиться на 1 поверсі вищезазначеної будівлі, загальною площею (з урахуванням коефіцієнту перерахунку корисної площі в загальну) 29,5 кв.м, корисною площею 25,0 кв.м.   2. Балансова вартість майна становить –3100,80 грн.   3. Майно передається в оренду з метою \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.   **2. Умови передачі та повернення орендованого майна**  2.1 Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі. Акт приймання-передачі Майна, є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток № 1).   2.2 Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається у спільній власності територіальних громад сіл, селища Ніжинського району , а Орендар користується ним протягом всього строку оренди. 2.3 У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю, у порядку, встановленому при передачі майна Орендарю. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами Акта приймання-передачі. 2.4 Обов'язок по складанню Акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.  **3. Орендна плата**  3.1 Орендна плата є платежем у грошовій формі, який Орендар вносить Орендодавцю незалежно від наслідків діяльності Орендаря та сплачується за весь термін фактичного користування майном, що визначається на підставі акту приймання-передачі в оренду та акта приймання -передачі майна з орендного користування. 3.2 До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за землю. 3.3 Розмір орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна спільної комунальної власності територіальних громад Ніжинського району, затвердженої рішенням районної ради від "27 грудня 2011 року (VІІ сесія VI скликання). 3.4 Розмір орендної плати наведено у Додатку №2, що є невід’ємною його частиною і становить 460,2 гривень на місяць (без ПДВ).  3.5 Орендну плату Орендар зобов’язаний перераховувати не пізніше останнього числа місяця, наступного за звітним, згідно виставлених рахунків Орендодавцем.  3.6 Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати. У разі недостатності суми здійсненого платежу для виконання грошового зобов'язання у повному обсязі, ця сума погашає вимоги Орендодавця у такий черговості:  - у першу чергу відшкодовується вартість комунальних послуг; - у другу чергу сплачується проценти і неустойки; - у третю чергу сплачується сума орендної плати.  3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, підлягає у встановленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.  **4. Використання амортизаційних відрахувань**         Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються відповідно до чинного законодавства.  У разі необхідності, індивідуальні особливості амортизаційних відрахувань конкретизуються у договорі.  **5. Обов"язки орендаря**  5.1 Орендар зобов'язується : 5.1.1 Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору та своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини. 5.1.2 Своєчасно та у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату. 5.1.3. Утримувати орендоване Майно у повній збереженості, запобігати його пошкодженню та псуванню, своєчасно проводити необхідний поточний ремонт приміщень за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації. На період проведення ремонту об'єкту оренди Орендар не звільняється від сплати орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів. 5.1.4 Утримувати майно та прилеглу територію у належному стані, сплачувати витрати на її прибирання, і очистку при забрудненні господарською діяльністю (будівельне сміття, харчові відходи, тощо). Здійснювати обслуговування теплових, електричних та вентиляційних мереж, їх необхідний поточний ремонт, а при необхідності забезпечити доступ експлуатаційних організацій до цих мереж з метою їх профілактичного огляду і ремонту. У разі виникнення аварійної ситуації забезпечити доступ протягом всієї доби. Виконувати усі санітарні правила. 5.1.5 Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача за комунальні послуги. Не укладання Договорів на надання комунальних послуг Орендарю є підставою для порушення питання про дострокове розірвання Договору.  5.1.6 За свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні з вини Орендаря. 5.1.7 Забезпечити безперешкодний доступ у будь-який час до орендованого майна представників Орендодавця для перевірки його використання за цільовим призначенням та дотримання Орендарем умов договору. Надавати Орендодавцю за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо орендованого майна. 5.1.8 У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього майно у належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з усіма зробленими в ньому поліпшеннями та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (часткової або повної) орендованого майна з вини Орендаря. 5.1.9 Протягом місяця після укладення цього договору застрахувати орендоване майно на суму не менш, ніж його балансова (залишкова) вартість на користь Орендодавця у порядку, визначеному чинним законодавством та надати копії договорів страхування Орендодавцю.  5.1.10 Постійно поновлювати договір стахування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.  5.1.11 У разі зміни керівника, юридичної адреси або реквізитів Орендаря письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з наданням відповідних документів. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, які направлені за юридичною адресою, вважаються врученими. 5.2 При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнання приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, викликані ремонтом в будинку, де знаходиться орендоване приміщення. 5.3 Капітальний ремонт, реконструкція, технічне переобладнання орендованого майна, проводяться Орендарем тільки з дозволу Орендодавця за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку. 5.4 Орендар не має права передавати третім особам права та обов'язки за цим договором без згоди Орендодавця.  **6. Права Орендаря**  6.1 Орендар має право : 6.1.1 З дозволу Орендодавця: - вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, капітальний ремонт, що зумовлює підвищення його вартості; - виконувати всі роботи по пристосуванню приміщень до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань орендованого майна, здійснених Орендарем, і які неможливо відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.  6.1.2 Передача майна в суборенду забороняється. 6.2 Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.  **7. Обов'язки Орендодавця**  7.1 Орендодавець зобов'язується: 7.1.1 Передати Орендарю майно, згідно з розділом 2 цього Договору по Акту прийому-передачі, який підписується одночасно з цим Договором. 7.1.2 Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору. 7.2 Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе Орендодавець.  7.3. У разі здійснення Орендарем невід’ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов’язаний  забезпечувати контроль за проведенням таких поліпшень.  **8. Права Орендодавця**  8.1 Орендодавець має право : 8.1.1 Контролювати наявність, технічний стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду. 8.1.2 Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі : - невикористання орендованого майна відповідно до умов цього Договору, - погіршення стану орендованого майна, - порушення невиконання (або неналежного виконання) умов Договору. 8.2 Орендодавець не відповідає за зобов'язання Орендаря і не несе відповідальності за технічний стан комунікацій.  8.3 Відмовитися від цього Договору і вимагати повернення орендованого Майна у разі несплати Орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд, або допущення заборгованості з орендної плати у сумі, що перевищує сумарний розмір орендної плати за останні три місяці.  **9. Відповідальність сторін**  9.1 За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором оренди, у тому числі зміну або розірвання його в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, передбачену законодавством України. 9.2 Спори, що виникли у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не було досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду. 9.3 Якщо орендар допустив погіршення орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини. За наявності вини Орендар повинен відшкодувати збитки, завдані Орендодавцеві погіршенням майна або його загибеллю, на протязі 15 (п'ятнадцяти) днів з моменту пред'явлення відповідної вимоги Орендодавцем. У разі несвоєчасного виконання грошового зобов'язання з відшкодування завданих збитків, орендар повинен сплатити суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми за користування чужими грошовими коштами.  9.4 У разі несвоєчасного виконання зобов'язання по сплаті орендної плати, Орендар повинен сплатити Орендодавцю суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 10% річних від простроченої суми. 9.5 Орендодавець не несе відповідальності за нанесені збитки Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться в будинку (приміщенні), наданому Орендарю в оренду, або за його межами. 9.6 У разі звільнення Орендарем приміщень без письмового погодження, а також складання Акта про передачу об'єкту оренди в неналежному стані, Орендар несе матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю орендну плату за весь період користування. За майно, залишене Орендарем у приміщенні, Орендодавець відповідальність не несе.    **10. Строк чинності, умов зміни та припинення договору**  10.1 Цей Договір діє із "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року по "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року включно. 10.2 Зміни і доповнення до договору допускаються в односторонньому порядку у випадках, передбачених цим договором та за взаємної згоди сторін. Всі пропозиції щодо зміни та доповнень розглядаються сторонами у двадцятиденний строк з дати їх одержання та оформлюються додатковою угодою до Договору. 10.3 Цей Договір може бути розірвано Орендодавцем в односторонньому порядку за наявності підстав, передбачених цим Договором.  В інших випадках даний Договір може бути розірвано лише за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.  10.4 У разі дострокового припинення Договору сторони зобов'язані завчасно попередити про це в письмовій формі. 10.5 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, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю Орендодавця.  10.6 Після закінчення строку дії Договору оренди орендоване майно має бути звільнено і передано Орендодавцю за актом приймання-передачі. За час фактичного користування об'єктом оренди після припинення дії даного Договору до передачі приміщення за актом, Орендар зобов'язаний внести плату за користування приміщенням в розмірі орендної плати.  10.7 При відсутності заяв в однієї із сторін про припинення або внесення змін до Договору після припинення строку дії протягом місяця договір вважається продовжений на той строк і на тих умовах, які передбачені цим Договором.  10.8 Реорганізація як Орендодавця так і Орендаря не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору. 10.9 Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством. 10.10. Цей Договір укладено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу: 1-й примірник - Орендодавцеві; 2-й примірник - Орендарю.  11 Юридичні адреси сторін, банківські реквізити, контактний телефон:  Орендодавець – Ніжинська районна рада Чернігівської області  16600, Чернігівська область, м. Ніжин, пл. ім. Івана Франка,1  р. р. UA508201720314251001203031510 Державна казначейська  служба України, м. Київ Ніжинське УДКСУ  код 25571347, МФО 820172  Орендар – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    ОРЕНДОДАВЕЦЬ:                                                        ОРЕНДАР:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.БУЗУН                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_        МП                                                                                  МП |