

ДОГОВІР

оренди майна спільної власності територіальних громад сіл та міста Шумського району

Місто Шумськ

06 травня 2019 року

Комунальне некомерційне підприємство Шумської районної ради «Шумська центральна районна лікарня», ідентифікаційний номер ЄДРПОУ 02001216, вул. Енергетична, буд.1, м.Шумськ, Тернопільської області, в особі головного лікаря Бобровського Андрія Євгенійовича, що діє на підставі Статуту (надалі – Орендодавець), з одного боку, та фізична особа-підприємець Павлюк Віталій Іванович (надалі – Орендар), що діє на підставі запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань від 16.12.2005 № 2 650 000 0000 000480 з іншого боку, (надалі – Орендар), уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове, платне, тимчасове користування частину приміщення стоматологічного відділення, нежитлової будівлі, що розташоване за адресою: вул. Українська, буд. 40, м. Шумськ, Тернопільської області, загальною площею орендованих приміщень 333,19 кв.м., що знаходиться на балансі КНП «Шумська ЦРЛ».

1.2. Майно передається в строкову оренду для використання в комерційних цілях фізичній-особі підприємцю.

1.3. Стан майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передачі за згодою сторін.

2. Умови передачі та повернення орендованого Майна.

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Майна.

2.2. Укладеним договором сторони обумовили, що майно передається в оренду, і передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в орендаря права власності на це майно. Власником Майна залишаються територіальні громади сіл та міста Шумського району, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється на підставі акта приймання-передачі Майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцеві в належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням фізичного зносу, протягом десяти календарних днів з моменту припинення дії договору, або його розірвання.

Орендар повертає Майно Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається у відповідності до Методики розрахунку орендної плати та порядку використання плати за оренду майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл та міста району та Положенням про проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл та міста Шумського району, затвердженої рішенням районної ради та за результатами конкурсу на право оренди Майна становить без ПДВ 45 грн. в місяць за кв.м.

Коригування орендної плати проводиться із врахуванням індексу інфляції.

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

3.3. Розмір орендної плати переглядається Орендодавцем на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.4. Орендна плата по договору сплачується Орендарем щомісячно не пізніше 25 числа за поточний місяць шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок Орендодавця в національній валюті України – гривні, або іншим, незабороненим законодавством України способом на підставі рахунків виставлених Орендодавцем.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі 0,05 % від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. 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.

3.7. Сума орендної плати у вигляді авансу, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок наступних платежів.

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

У разі укладення договорів Орендарем на обслуговування цілого приміщення, Орендар має право отримати плату від інших Орендарів приміщення за наданні комунальні послуги.

3.9. До розміру орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за користування земельною ділянкою.

Орендар самостійно і від власного імені укладає із спеціалізованими організаціями договори на надання в повному обсязі комунальних послуг, які він споживає на Об'єкті. У разі укладання Орендарем зазначених договорів, Орендар зобов'язаний здійснити звірку заборгованості з відповідними комунальними службами чи підприємствами, установами та організаціями, які надають експлуатаційні/комунальні послуги, та надати Орендодавцю акт звірки, який є невід'ємною частиною цього Договору.

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечується у вигляді гарантійного внеску у розмірі шести стартових орендних плат, які зараховуються в рахунок майбутніх платежів з орендної плати.

3.11. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно не нараховується.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату та плату за послуги, в строки передбаченні в пункті 3.4. та 3.9.

5.3. Забезпечити збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченими 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, дотримуватись вимог щодо охорони праці.

5.4. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його станом і відповідністю напрямку використання за призначенням, визначеним цим Договором.

5.5. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, повідомляти орендаря.

5.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається, як дозвіл на здійснення поліпшення орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендарем було здійснено подання заява на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшення орендованого Майна, Орендодавець не зобов'язується відшкодувати вартість поліпшення. Однак, вартість поліпшення майна, може бути включена в рахунок орендної оплати орендованого Майна Орендарем в сумі, яка не перевищує суми

оренди у строк, передбачений цим Договором. Якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його балансову вартість на користь Орендодавця в порядку, визначеному законодавством, і надавати Орендодавцю копії підтверджуючих документів. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, що б увесь строк оренди Майно було застраховано.

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

5.9. Оплачувати надані комунальні послуги і спожиту електроенергію.

5.10. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях, вимог охорони праці згідно із законодавством.

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

5.12. Допускати в денний час в приміщення, що здане в оренду, представників Орендодавця, або самого Орендодавця, які зобов'язані не перешкоджати здійсненню орендарю господарської діяльності, а також представників підприємств з обслуговування і ремонту конструкцій і технічних пристроїв приміщення.

5.13. Утримувати прибудинкову територію в належному стані, чистоті і порядку.

5.14. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендодавцю податок на земельну ділянку на якій розміщене нерухоме майно.

5.15. негайно повідомляти Орендодавця про будь-яке ушкодження, аварію чи іншу подію, внаслідок яких завдано (або може бути завдано) шкоди об'єкту оренди, а також вчасно вживати всі можливі заходи для запобігання можливості подальшого руйнування чи ушкодження об'єкту оренди. Забезпечити належне утримання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, електричних та опалювальних мереж) Об'єкта; у випадку аварій та проведення планових ремонтних робіт повідомляти про це Орендодавця.

5.16 При здійсненні своєї діяльності на території об'єкта оренди, мати всі необхідні дозволи, ліцензії та інші документи, наявність яких вимагається нормами чинного законодавства України.

5.17. Забезпечити належне утримання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, електричних та опалювальних мереж) Об'єкта; у випадку аварій та проведення планових ремонтних робіт повідомляти про це Орендодавця.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення за умовами цього Договору.

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що не зумовлює зниження його вартості.

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

6.4. Проводити суборенду Об'єкта.

6.5. Самостійно і від власного імені укладати із спеціалізованими організаціями договори на надання в повному обсязі комунальних послуг, які він споживає на Об'єкті.

6.6. Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах, визначених чинним законодавством України та умовами цього Договору.

6.7. Орендар може розірвати Договір за згодою сторін, або в судовому порядку.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором. Протягом двох місяців з дня підписання даного Договору, Орендодавець зобов'язаний виготовити технічну документацію на об'єкт нерухомості з метою встановлення балансової вартості приміщення переданого в оренду.

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 одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. Орендодавець не несе матеріальної відповідальності за охорону майна.

7.5. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися об'єктом оренди на умовах цього Договору.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором, і у разі необхідності вживати відповідних заходів регулювання.

8.2. Контроль Орендодавця за станом об'єкта оренди здійснюється в порядку нагляду (з представником орендаря), шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження (при невідповідностях).

8.3. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору, коли орендар користується майном не у відповідності з договором.

8.4 Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження.

8.5. Орендодавець може розірвати Договір за згодою сторін, або в судовому порядку.

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. За несвоєчасну передачу орендованого майна Орендарю та несвоєчасне повернення орендованого майна Орендодавцю винна сторона сплачує штраф у розмірі 0.5% від вартості орендованого майна за кожний день прострочки.

9.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

9.4. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами ,або в судовому порядку.

9.5. Орендодавець не несе відповідальності за збитки, завдані Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на Об'єкті або за його межами.

9.6. Орендар відшкодовує орендодавцю збитки, неналежною експлуатацією Об'єкта.

9.7. При погіршенні стану або знищенні Об'єкта з вини Орендаря він відшкодовує Орендодавцю збитки в розмірі вартості ремонту або відновлення майна, крім випадків, коли відповідні ризики були застраховані і розмір страхового відшкодування більше розміру завданих збитків.

9.8. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за збитки, завдані у разі звільнення ним Об'єкта без письмового попередження Орендодавця, або без складання акта приймання-передачі Об'єкта Орендодавцю. При цьому Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату за весь період користування до моменту підписання вказаного акту.

9.9. При розірванні договору за згодою сторін, або в судовому порядку, Орендодавець або Орендар зобов'язаний з'явитися на Об'єкт, в зазначену дату в повідомленні, для обстеження в присутності сторін, та підписання акту прийому-передачі.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до 5 квітня 2022 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в 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 і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що і цей Договір, що змінюється або розривається.

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. 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, здійснені за рахунок коштів, врахованих в Оренду майна – власністю Орендодавця.

10.5.1. У разі припинення або розірвання Договору, невідокремлювані поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, орендованого Майна, визнаються власністю Орендодавця.

10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково, за згодою обох сторін, або в судовому порядку;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи.

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

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом десяти робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.

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

10.12. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.13. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця та Орендаря.

10.14. Всі питання, які не врегульовані цим Договором, вирішуються в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін:

Орендодавець: КНП Шумської районної ради «Шумська ЦРЛ», поштовий індекс: 47100, вул. Енергетична, буд.1, м.Шумськ, Тернопільської області, Код 02001216
р/р 35426013001805 РРП УДК м.Тернопіль МФО838012

Орендар: Фізична особа-підприємець, Павляюк Віталій Іванович, картка платника податків 2871821212; юридична адреса: 47132, вул. Центральна, село Соснівка, Шумський район, Тернопільська область.

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До договору додаються: акт приймання-передачі орендованого майна, розрахунок орендної плати, Викопіювання та схематичний план 1 та 2 поверхів орендованого приміщення.

Орендодавець

КНП «Шумська ЦРЛ»

Головний лікар



А.Є. Бобровський

Орендар

Фізична-особа підприємця



В.І. Павлюк