

ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого майна, що належить до спільної власності
територіальних громад Новгород-Сіверського району № 7

м. Новгород-Сіверський

15 січня 2018 року

Ми, що нижче підписалися, Новгород-Сіверська районна рада Чернігівської області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 24838699, місцезнаходження якої: вул. Б.Майстренка, 6, м. Новгород-Сіверський, Чернігівська область, 16000 (надалі - **Орендодавець**), в особі голови районної ради Кауфмана В'ячеслава Марковича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та приватний підприємець Розсохач Надія Павлівна, місцезнаходження якої: вул. Замкова, 11, кв. 3, м. Новгород-Сіверський, Чернігівська область, 16000 (надалі - **Орендар**), що діє на підставі свідоцтва про Державну реєстрацію серії ВОЗ №537242 від 03.11.2009 року, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування службове приміщення (надалі Майно), в адміністративній будівлі, що перебуває в оперативному управлінні Новгород-Сіверської районної ради і знаходиться за адресою: м. Новгород-Сіверський, вул. Б.Майстренка, 6:

1.1.1. Приміщення, яке знаходяться на першому поверсі вищезазначеної будівлі, загальною площею 6,5 кв. м., корисною площею 5,0 кв.м, що не має окремого входу.

1.1.2. Вартість майна, визначена згідно зі Звітом про оцінку майна станом на 31 грудня 2017 року і становить – 18040,00 грн.

1.2. Майно передається в оренду для громадського харчування (розміщення буфету).

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі,

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 Новгород-Сіверського 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.

2.5. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про оцінку Майна.

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 акту приймання – передачі майна з орендного користування.

3.2. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат, податок на додану вартість.

3.3. Розмір орендної плати визначається в порядку передбаченому Методикою розрахунку та порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад Новгород-Сіверського району, затвердженої рішенням районної ради від „27” травня 2015 року (із змінами).

3.4. Розмір та порядок розрахунку орендної плати наведено у Додатку 2 до цього договору, що є не від'ємною його частиною і становить за базовий місяць розрахунку (останній місяць по якому є інформація про індекс інфляції) 91,10 грн.

Орендна плата за перший місяць (січень 2018 року) оренди визначається шляхом корегування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за грудень 2017 року.

3.5. Розмір орендної плати на кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.6. Орендну плату Орендар зобов'язаний перерахувати щомісячно не пізніше останнього числа поточного місяця згідно виставлених рахунків Орендодавцем.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексуванню відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 1 % від суми заборгованості.

3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає у встановленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.10. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін та на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.11. 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'язків сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до районного бюджету та Орендодавцю.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцем відповідно до чинного законодавства.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

5.1. Орендар зобов'язується:

5.1.1. За актом приймання-передачі прийняти орендоване Майно.

5.1.2. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору, своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини.

5.1.3. Своєчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.1.4. 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.

5.1.5. 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 експлуатуючих 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.

5.1.6. Сплачувати фактичні витрати за користування електроенергією, іншими комунальними послугами, для чого у місячний термін оформити договори з відповідними службами.

У разі, якщо комунальні послуги сплачує Орендодавець (Балансоутримувач орендованого Майна), то протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем (балансоутримувачем орендованого Майна) договір про відшкодування витрат Орендодавця (Балансоутримувача) на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

Не укладення Договору на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю є підставою для порушення питання про дострокове розірвання Договору.

5.1.7. За свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні з вини Орендаря.

5.1.8. Забезпечувати 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.

5.1.9. На вимогу Орендодавця проводити звірення взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звірення.

5.1.10. У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього Майно у належному стану, 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.

5.1.11. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на суму не менше, ніж його вартість за звітом про оцінку (балансова вартість) на користь Орендодавця у порядку, визначеному чинним законодавством та надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.1.12. У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону 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.

5.1.13. У разі реорганізації чи ліквідації письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати нотаріально посвідченні копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

5.1.14. Сплатити послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди, якщо на момент продовження терміну дії договору оренди остання незалежна оцінка була зроблена більш ніж три роки тому.

5.2. Орендар не має права передавати третім особам свої права та обов'язки за цим договором без згоди Орендодавця.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

6.1. Орендар має право з дозволу Орендодавця:

6.1.1. Вносити зміни до складу орендованого Майна, шляхом проведення його реконструкції, технічного переозброєння, капітального ремонту, що зумовлює підвищення його вартості 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.

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 пакет документів, передбачений Фондом державного майна України та експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

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.

6.1.2. 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.

6.2. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

7. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

7.1. Орендодавець зобов'язується 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.

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 чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря і не несе відповідальності за технічний стан комунікацій. 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, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не було досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. У разі звільнення Орендарем приміщення (будівлі, споруди) без письмового попередження, а також складання Акту 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 відповідальності не несе.

10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання і діє по 31 жовтня 2020 року включно. Керуючись ст. 631 ЦКУ сторони встановили, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладання, а саме з 01 грудня 2017 року.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку його дії, а в частині зобов'язань Орендаря щодо сплати орендної плати – до повного виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення до договору допускаються в односторонньому порядку у випадках, передбачених цим договором.

Інші зміни та доповнення до Договору допускаються за взаємної згоди сторін та оформляються додатковою угодою до Договору.

10.4. 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

10.5. 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, які не підлягають компенсації – 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. 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.

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого Майна Орендарем ;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за ініціативою Орендодавця за наявності підстав, визначених цим Договором, або за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством та умовами цього Договору.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

10.11. 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

Новгород-Сіверська районна рада Чернігівської області
м. Новгород-Сіверський
вул. Б. Майстренка, 6
р/р 31554248320551 УДКСУ у Новгород-Сіверському р-ні
МФО 853592 код 24838699
т. 3-11-55

Голова районної ради

В.М. Кауфман

ОРЕНДАР

ПП Розсохач Н.П.
м. Новгород-Сіверський
вул. Замкова, 11, кв. 3

т. 2-25-51 з 14.00 години

Приватний підприємець

Н.П. Розсохач

ОРЕНДОДАВЕЦЬ :

Новгород-Сіверська районна рада
Чернігівської області

В.М. Кауфман

МП

ОРЕНДАР :

ПП Розсохач Н.П.

Н.П. Розсохач

МП

