Договір оренди
нерухомого майна, що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селища та міста Кремінського району
місто Кремінна Луганської області, двадцять друге вересня
дві тисячі чотирнадцятого року

Ми, що нижче підписалися, Кремінська районна рада, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21756601, місцезнаходження якої: вул. Совєтська, 1, м.Кремінна Луганської області, 92900, в особі голови районної ради Назаренко Юлії Іванівни (Власник майна), паспорт громадянина України ЕН 193755, виданий Кремінським РВ УМВС України в Луганській області 13.06.2002 р., зареєстрованої та мешкаючої в м.Кремінна Луганської області, вул.Тітова, 40, - **Орендодавець** з одного боку, та юридична особа – приватне підприємство «Рубіжанський залізобетон», ідентифікаційний код 33075518, місцезнаходження якої: вул. Заводська,18г, м.Рубіжне Луганської області,93001, в особі директора Доценка Павла Олександровича, паспорт громадянина України МК 620043, виданий ЦВМ Дзержинського РВ ХМУ УМВС України в Харківській області 20.12.1997, місце проживання зареєстровано за адресою: 93000, Україна, Луганська область, місто Рубіжне, вулиця Трудова, будинок 26, надалі – **Орендар** з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно: будівлю котельні НАВЧАЛЬНО-ВИХОВНОГО КОМПЛЕКСУ «КРЕМІНСЬКА ЗАГАЛЬНООСВІТНЯ ШКОЛА І-ІІІ СТУПЕНІВ № 3 – ДОШКІЛЬНО НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД» КРЕМІНСЬКОГО РАЙОНУ ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ (без котлів та іншого обладнання), що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селища та міста Кремінського району (далі - Майно), розміщене за адресою: вул. Донецька,98А, м. Кремінна Луганської області, загальна площа нерухомості, що передається в оренду складає 124,1 кв.м. Майно перебуває на балансі дочірнього підприємства комунального підприємства «Кремінтеплокомуненерго»

Ринкова вартість майна становить 65808,00 грн.(шістдесят п'ять тисяч вісімсот вісім гривень 00 коп.) без ПДВ, згідно звіту про оцінку майна, наданого ТОВ Агентство з нерухомості «Дисконт» (податковий номер – 21838322, м.Сєвєродонецьк, пр.Гвардійський,48, сертифікат № 15233/13, виданий ФДМ України 08.10.2013року) станом на 31 серпня 2014 року.

Вищевказана нерухомість належить територіальним громадам сіл, селища, міста Кремінського району в особі Кремінської районної ради Луганської області

Земельна ділянка призначена для утримання майна. Право постійного користування – в стадії оформлення.

Недоліки або дефекти, перешкоджаючі використанню будівлі котельні за призначенням на момент огляду Орендарем виявлені не були. Нерухомість Орендарем оглянута, наявність будівлі (без котлів та іншого обладнання), її площа звірені з технічним паспортом, самовільних перепланувань та реконструкцій не виявлено.

1.2. Майно передається в оренду для надання послуг теплопостачання.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору потребує проведення ремонту, про що буде визначено в Акті приймання-передавання.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном з моменту підписання та Акту приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишаються територіальні громади сіл, селища та міста Кремінського району, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Вартість майна, що передається в оренду, дорівнює оціночній вартості майна, вказаної у звіті ТОВ Агентство з нерухомості «Дисконт» станом на 31 вересня 2014 року.

2.4. Обов'язок щодо складання Акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням сімнадцятої сесії шостого скликання Кремінської районної ради Луганської області за №178 від 24.05.2012 р. і становить 398,01 грн. за місяць оренди, в тому числі ПДВ 66,34 грн.

Орендодавець _____ 1 Орендар _____

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується на рахунок дочірнього підприємства комунального підприємства «Кремінnатеплокомуненерго» (балансоутримувач) щомісяця не пізніше 15 числа місяця відповідно до пропорцій розподілу, установлених Методикою розрахунку і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно, або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується з Орендаря у строки, визначені пунктом 3.6 цього Договору у співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі 0,05 % облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. 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.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди.

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

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селища та міста Кремінського району.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і документи відповідно до чинного законодавства України.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. За актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на період оренди.

Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому 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.

5.4. Забезпечити Орендодавцю вільний доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.5. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку, на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкту оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати Договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.8. Застрахувати орендоване Майно у порядку, визначеному законодавством.

5.9. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцю інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами та оформлювати відповідні акти звіряння.

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

5.11. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Відповідно до розрахунків, наданих Орендодавцем, здійснювати відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки.

5.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях відповідно до чинного законодавства України.

5.13. У разі зміни рахунку, телефону, адреси проживання повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. Забезпечити пожежну безпеку орендованого майна.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору.

6.2. За згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується Орендодавцю.

6.3. За згодою Орендодавця здійснювати поліпшення орендованого Майна, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.4. Ініціювати списання орендованого Майна Орендодавцем.

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

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за Актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

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 з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за виконанням таких поліпшень.

7.5. Відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна, внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

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. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. 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, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на два роки одинадцять місяців, з 22 вересня 2014 року по 21 серпня 2017 року.

Сторони домовились про переукладення договору оренди терміном на десять років з нотаріальним посвідченням після вчинення реєстраційної дії щодо права постійного користування земельною ділянкою.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку дії цього Договору, у 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 до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення дії цього Договору або зміни його умов, після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір вважається подовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформлюється Додатковим договором, який є невід'ємною частиною цього Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації орендованого майна Орендарем;

загибелі орендованого Майна;

достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

банкрутства Орендаря;

ліквідації Орендаря — юридичної особи.

10.7. 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, є власністю Орендаря, а невідокремлюване поліпшення — власністю Орендодавця.

Вартість невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами Акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання Акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

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

10.11. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.12. Цей Договір укладено в 2(двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу і зберігається у Сторін договору.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:	Орендар:
Кремінська районна рада вул.Совєтська,1, м.Кремінна Луганської області 92900 ідентифікаційний код 21756601, р/р35414001042986, МФО804013, УДКСУ у Кремінському районі Луганської області	**Приватне підприємство «Рубіжанський залізобетон»** вул. Заводська,18г, м. Рубіжне Луганської області 93001, ідентифікаційний код: 33075518, поточний рахунок № 26008210436 в ПАТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ», м. Київ, МФО: 380805

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку майна , що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна;

Орендодавець:	Орендар:
Голова Кремінської районної ради	**ПП «Рубіжанський залізобетон»**
Ю.І. Назаренко	Директор **П.О.Доценко**