ПОГОДЖЕНО
заступник голови
Кремінської районної ради
М.П. _____ Б.В.Руденко
_____2015року

ДОГОВІР ОРЕНДИ
частини (30,2 кв.м.) нежитлового приміщення холу першого поверху дитячого корпусу комунальної установи «Кремінське районне територіальне медичне об'єднання»

м. Кремінна « 03 » серпня 2015 року

Комунальна установа «Кремінське районне територіальне медичне об'єднання», Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серія АОО № 186659, видане Кремінською райдержадміністрацією Луганської області 15.11.2007 року, номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР 13661070006000011, в особі Кульбач Лариси Альфредівни, що діє на підставі Статуту, надалі Орендодавець з одного боку та ***Фізична особа-підприємець Пономарьова Анна Миколаївна***, в особі ***Пономарьової Анни Миколаївни*** (ідентифікаційний код 2952015547, місцезнаходження: 92900, Луганська обл., м. Кремінна, вулиця Чайковського, 25), що діє на підставі виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серія АГ № 760703, видане Реєстраційною службою Кремінського районного управління юстиції Луганської області 12.11.2014 року, надалі – Орендар з іншого боку, разом Сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно: частину не житлового приміщення холу першого поверху дитячого корпусу комунальної установи «Кремінське районне територіальне медичне об'єднання» (далі – Майно) загальною площею 30,2 кв.м (основної площі -26,2 кв.м, додаткової площі – 4 кв.м), розміщене за адресою: вул. Побєди, 1А, м. Кремінна, що знаходиться на балансі комунальної установи «Кремінське районне територіальне медичне об'єднання».

1.2. Ринкова вартість об'єкта на момент укладання цього Договору, згідно експертного висновку про вартість 30,2 кв. м приміщення холу першого поверху дитячого корпусу, суб'єкта оціночної діяльності Лазебник Анатолія Борисовича (сертифікат ФДМ України від 26.09.1998 року № 00045/4) станом на 31.05.2015 р. становить 29467,00 грн. (двадцять дев'ять тисяч чотириста шістдесят сім грн.. 00 коп.), без врахування ПДВ.

1.3. Майно передається в оренду з метою роздрібної торгівлі фармацевтичними товарами.

1.4. Стан Майна на момент укладення договору не потребує поточного ремонту визначається в Акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі та повернення Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном протягом п'яти календарних днів з дати підписання сторонами цього Договору та Акту приймання – передачі 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, міста Кремінського району (спільна власність) в особі Кремінської районної ради.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну експертну оцінку на 31.05.2015 року.

2.4. У разі припинення цього Договору, Орендар повертає Майно Орендодавцю за Актом приймання-передачі, майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами Акту приймання-передачі Майна.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі Майна покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендар за користування об'єктом оренди сплачує орендну плату незалежно від результатів господарської або виробничої діяльності.

3.2. Розмір орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати і пропорції її розподілу за майно спільної власності територіальних громад сіл, селища та міст Кремінського району, затвердженої рішенням Кремінської районної ради від 24.05.2012 року N 17/8 «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати і пропорції її розподілу, Порядк надання в оренду майна та Типового договору оренди» і становить без ПДВ за перший місяц оренди 196,45 грн.(***сто дев'яносто шість гривень 45 коп.) без ПДВ.***

3.3. В подальшому орендна плата за кожен поточний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць.

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

3.5. Орендна плата перераховується Орендарем на рахунок Орендодавця у безготівковому порядку щомісяця не пізніш 15 (п'ятнадцятого) числа місяця наступного за звітним місяцем.

3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок наступних платежів.

3.7. Орендна плата, яка перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації згідно п. 3.2. цього договору та стягується на користь Орендодавця з урахуванням пені в розмірі подвійної ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

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.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар сплачує штраф у розмірі 0,05 % від суми заборгованості.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Передбачені чинним законодавством України амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцем 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.

5. Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкту оренди

5.1. Орендодавець свідчить, що незастережних недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням об'єкту оренди, немає; від Орендаря не приховано обставини, які мають істотне значення для цього договору. До укладання Договору оренди Майно іншим особам не відчужено; у податковій заставі, під арештом або забороною не перебуває; щодо орендованого Майна відсутні спори, а також будь-яких прав у третіх осіб щодо будівлі не має.

5.2. Передання в оренду Майна не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на об'єкт оренди.

6. Права та обов'язки сторін

6.1. Орендар зобов'язується:

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

6.1.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату засобом і в порядку, передбаченими цим Договором.

6.1.3. Забезпечити збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної та техногенної безпеки, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами з врахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

6.1.4. Своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого Майна за власний рахунок, тримати прилеглу територію у належному стані.

6.1.5. Щоквартально, до 12 числа місяця, наступного за звітним, надавати Орендодавцеві інформацію про сплату орендної плати.

6.1.6. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду.

6.1.7. Укласти з Орендодавцем Договір на відшкодування витрат на оплату комунальних послуг.

6.1.8. Після підписання цього Договору протягом місяця, застрахувати орендоване Майно на суму, не меншу за його вартість на користь Орендодавця, в порядку, визначеному чинним законодавством України та надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати Договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

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

6.1.10. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві 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 по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

6.1.11. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводити оцінку об'єкта оренди.

6.2. Орендар має право:

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

6.3. Орендодавець зобов'язаний:

6.3.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором та Актом приймання – передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

6.3.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.3.3 У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників.

6.3.4. Приймати від Орендаря орендну плату в строки і на умовах, визначених цим Договором.

6.4. Орендодавець має право:

6.4.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором. Орендодавець при здійсненні контролю за станом Майна не може втручатись у фінансово – господарську діяльність Орендаря.

6.4.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

6.4.3. Здійснювати перерахунок орендної плати у разі змін в Методиці розрахунку орендної плати.

7. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди чи його частини

7.1. Ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкту оренди чи його частини з моменту підписання Акту приймання-передавання Майна несе сторона, яка прийняла майно.

7.2. Орендар несе відповідальність за знищення або пошкодження об'єкту оренди чи його частини у випадку вини Орендаря.

8. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

8.2. Спори, які виникають за цим Договором або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

8.3. Внесення змін до цього Договору здійснюються відповідно до чинного законодавства України.

9. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

9.1. Термін дії договору до 3-х років **з 03 серпня 2015 року по 30 червня 2018 року.**

9.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення, законодавством України встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

9.3. Зміни і доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін та розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

9.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір вважається подовженим на той самий термін та на таких самих умовах які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються Додатковим договором (угодою), який є невід'ємною частиною Договору

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

9.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;

- достроково за взаємною згодою сторін, у разі не досягнення взаємної згоди тільки за рішенням суду.

9.7 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.

9.8. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами Акту приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.

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

9.10.. Орендодавець може пред'явити в господарському суді вимогу про дострокове розірвання договору оренди, якщо Орендар:

- використовує приміщення не за призначенням;
- навмисно чи по необережності погіршує стан приміщення;
- не вніс орендної плати протягом 3-х місяців по закінченню терміну платежу;
- не виконує свої зобов'язання, передбачені договором оренди.

10. Прикінцеві положення

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання.

10.2. Витрати по оформленню Договору покладаються на Орендаря.

10.3. Щодо відносин, неврегульованих цим Договором, сторони керуються чинним законодавством України.

10.4. Цей Договір складений у 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному кожній із сторін.

11. Додатки:

Складовою частиною цього Договору є:

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку вартості частини (30,2 кв. м.) нежитлового приміщення холу першого поверху дитячого корпусу КУ «Кремінське РТМО»;
- Акт приймання – передачі орендованого Майна.

12. Реквізити сторін

Орендодавець:	**Орендар:**
Комунальна установа «Кремінське районне терито- ріальне медичне об'єднання» 92900 Луганська область, м.Кремінна, вул.Побєди, 1 А р/р 35421201045226 в ГУДКСУ Луганської області МФО 804013 код ОКПО 25356637	ФОП Пономарьва А.М. 92900, Луганська область, м. Кремінна, вул. Чайковського, 25 ідентифікаційний код 2952015547 р/р 26005053716624 МФО 304795 Приватбанк
Головний лікар КУ «Кремінське РТМО» _____ Л.А.Кульбач	ФОП Пономарьова А.М. _____ А.М.Пономарьова