

ДОГОВІР
оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що
знаходиться в комунальній власності територіальних громад
Хмельницького району

м. Хмельник

31 січня 2020р.

Орендодавець: Комунальне некомерційне підприємство «Хмельницька центральна районна лікарня» Хмельницької районної ради, в особі директора Залецького Василя Анатолійовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та

Орендар: Фізична особа підприємець Кривопуск Костянтин Миколайович в особі Кривопуск Костянтин Миколайович, що діє на підставі Свідоцтва з другого боку, дійшли згоди та уклали цей Договір про наведене нижче.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передає, а **ОРЕНДАР** приймає в строкове платне користування (оперативну оренду) майно (надалі - об'єкт оренди) вбудоване нежитлові приміщення в будівлі пральні (літ. Ж) загальною площею **214,7 м²**, розташоване за адресою: 22000, м. Хмельник, вул. Монастирська, 71, згідно з викопіювання з по поверхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору (додаток №1), для надання послуг з прання та сухого чищення.

1.2. Вартість об'єкта визначена згідно зі звітом про оцінку/актом оцінки на " 23 " грудня 2019р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю **443570,00(Чотириста сорок три тисячі п'ятсот сімдесят гривень 00 копійок) гривень.**

1.3. Опис технічного стану об'єкта оренди на дату передачі його **ОРЕНДАРЕВІ**, його склад зазначається в акті приймання - передачі об'єкта оренди, що є невід'ємною частиною цього Договору (додаток №2).

1.4. Об'єкт оренди є спільною власністю територіальних громад Хмельницького району і знаходиться на балансі КНП "Хмельницька ЦРЛ"

II. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ
ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ **ОРЕНДАРЯ** у користування об'єктом оренди настає одночасно із підписанням сторонами акта приймання-передачі вказаного об'єкта, який складається сторонами і підписується після звільнення орендодавцем приміщень пральні від обладнання.

2.2. Передача об'єкта в оренду не спричиняє передачу права власності на нього. Об'єкт залишається спільною власністю територіальних громад Хмельницького району, а **ОРЕНДАР** володіє і користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення цього договору об'єкт оренди повертається **ОРЕНДОДАВЦЮ** в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, відповідно до порядку, встановленому п.2.1. Договору.

Об'єкт оренди вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4. **Обов'язок** по складанню акта приймання-передачі покладається на Сторону, яка передає об'єкт оренди іншій Стороні за Договором.

2.5. Ризик випадкової загибелі об'єкта оренди несе **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**

III. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування об'єктом оренди **ОРЕНДАР** сплачує щомісячно орендну плату, яка визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальних громад Хмельницького району від 24.05.2012 р. № 195, або за результатами конкурсу на право оренди і становить за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс

інфляції) – листопад 2019 року – 3015,59 гривень. Орендна плата за перший місяць оренди – січень 2020 року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за листопад 2019 року

3.2. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

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

3.4. Сторони у цьому Договорі можуть одночасно передбачити умови про відшкодування експлуатаційних витрат, комунальних послуг та порядок відшкодування компенсації за послуги вивезення твердих відходів і дезінсекції та дератизації.

3.5. Визначена орендна плата (відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, надання послуг з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекцій і дератизації) перераховується ОRENДАРЕМ ОRENДОДАВЦЮ у повному обсязі щомісячно не пізніше 20 числа місяця, наступного за звітним.

ORENДАР зобов'язаний відшкодувати ОRENДОДАВЦЮ кожного місяця понесені нею витрати за послуги з вивезення твердих відходів та дезінсекції та дератизації.

Необхідні платежі нараховуються з моменту підписання акту приймання-передачі.

3.6. Орендна плата (відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, надання послуг з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекції і дератизації), перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується ОRENДОДАВЦЕМ відповідно до чинного законодавства з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Сума відшкодування експлуатаційних витрат (за 1м²) змінюється пропорційно законодавчій зміні розміру мінімальної заробітної плати.

3.7. ОRENДОДАВЕЦЬ до 15 числа кожного місяця надсилає ОRENДАРЮ рахунки по орендній платі та відшкодуванню за комунальні послуги, експлуатаційні витрати та надання послуг з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекцій і дератизації, а ОRENДАР має право протягом трьох днів з моменту отримання рахунку, в разі непогодження з сумою, виставленою в рахунку, надати ОRENДОДАВЦЮ свої обґрунтовані письмові заперечення. ОRENДОДАВЕЦЬ розглядає заперечення ОRENДАРЯ протягом трьох робочих днів та в разі погодження змінює суму, виставлену в рахунку.

3.8. При проведенні платежів, в разі наявності боргу по сплаті орендної плати, за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, сума платежу в першу чергу зараховується на відшкодування витрат ОRENДОДАВЦЯ, пов'язані з одержанням виконання, погашення пені за прострочення платежів, а потім на погашення суми боргу відповідно по експлуатаційним витратам, комунальним послугам, орендній платі.

3.9. У разі припинення дії даного Договору орендна плата (відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати) сплачується ОRENДАРЕМ по день фактичної передачі приміщення ОRENДОДАВЦЮ.

3.10. Сплата орендної плати (відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат, з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекцій і дератизації) ОRENДАРЕМ проводиться шляхом перерахування грошових коштів на рахунки ОRENДОДАВЦЯ.

3.11. Наднормативна сума орендної плати (відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат), що надійшла ОRENДОДАВЦЮ,

підлягає заліку в рахунок наступних платежів.

3.12. ОРЕНДОДАВЕЦЬ – є платником податку на додану вартість.

IV. ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховується його БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. ОРЕНДАР зобов'язаний протягом дії Договору до повернення об'єкта оренди за свій рахунок проводити необхідний поточний та капітальний ремонт об'єкта оренди. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання ОРЕНДОДАВЦЯ щодо компенсації вартості поліпшень.

4.3. ОРЕНДАР не має права без згоди Хмельницької районної ради проводити поліпшення об'єкта оренди. Для отримання згоди на здійснення таких робіт ОРЕНДАР подає заяву і матеріали відповідно до Порядку, затвердженому сесією районної ради.

4.4. Будівельні роботи на об'єкті оренди виконуються тільки на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленому чинними нормативними актами порядку, і при наявності дозволу на ведення будівельних робіт, отриманого в установленому законодавством порядку.

V. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

ОРЕНДАР зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно у відповідності до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Не вчиняти дії, які б перешкождали використовувати ОРЕНДОДАВЦЕМ орендоване майно ОРЕНДАРЯ, згідно його функціонального призначення.

5.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату (*відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекцій і дератизації*).

5.4. Відшкодовувати земельний податок за об'єкт оренди.

5.5. У разі припинення дії Договору оренди повернути об'єкт оренди відповідно до розділу II Договору.

5.6. При проведенні ОРЕНДАРЕМ ремонту чи переобладнання ОРЕНДАР несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, що викликані цими роботами.

5.7. Підтримувати орендоване майно в належному стані, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, запобігати його пошкодженню і псуванню.

5.8. Допускати посадових осіб ОРЕНДОДАВЦЯ для обстеження об'єкта оренди на предмет відповідності використання його за призначенням, стану об'єкта оренди, правильності сплати орендної плати (*відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат, з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекцій і дератизації*) тощо.

5.9. Письмово повідомляти ОРЕНДОДАВЦЯ про зміну юридичного статусу підприємства, керівника, юридичної адреси, реквізитів банку.

5.10. Не укладати договори (угоди), в тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням орендованих приміщень іншою юридичною або фізичною особою.

5.11. ОРЕНДАР може укладати договір суборенди не замінуючи цільового призначення договору оренди.

5.11. Проводити за власний рахунок поточний, капітальний ремонт об'єкта оренди відповідно до п.п.4.2,4.4 цього Договору.

5.12. Звільнити об'єкт оренди:

– у зв'язку з аварійною ситуацією або стихійним лихом, що може спричинити руйнування елементів будинку – терміново;

– при зносі будинку, постановці його на комплексний капітальний ремонт чи реконструкцію з відселенням – протягом місяця після отримання письмового повідомлення ОРЕНДОДАВЦЯ.

5.13. ОРЕНДАР зобов'язаний відповідно до вимог Закону України "Про пожежну безпеку" отримати дозвіл на оренду від органів протипожежної

безпеки та надати його копію ОРЕНДОДАВЦЮ в місячний термін з дня підписання Договору; утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням; проводити службове розслідування випадків пожеж, документи розслідування подавати ОРЕНДОДАВЦЮ.

5.14. ОРЕНДАР зобов'язаний на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ проводити звірку взаєморозрахунків з орендних платежів (*відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витратах, з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекції і дератизації*) та оформляти відповідні акти звірки, щорічно брати участь в інвентаризації розрахунків за станом на 1 січня.

5.15. Про припинення використання об'єкта оренди ОРЕНДАР за місяць письмово повідомляє ОРЕНДОДАВЦЯ.

5.16. ОРЕНДАР зобов'язаний протягом п'яти днів з моменту укладення Договору, застрахувати об'єкт оренди на користь на весь термін дії Договору оренди від вогневих ризиків, стихійних явищ та інших майнових ризиків на суму не менше, ніж вартість об'єкта оренди, визначеного експертним шляхом. У договорі страхування (страховому полісі) ОРЕНДОДАВЕЦЬ повинен бути вказаний як вигодо набувач страхового відшкодування. ОРЕНДАР зобов'язаний надати ОРЕНДОДАВЦЮ копію договору страхування (страхового полісу) та копії платіжних доручень про сплату страхових платежів. Обсяги страхових платежів та терміни їх сплати визначаються договором страхування об'єкта оренди.

5.17. ОРЕНДАР зобов'язаний в разі його реорганізації, приватизації чи ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЯ в 10-денний термін з моменту виникнення перерахованих фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

5.18. ОРЕНДАР зобов'язаний в разі приватизації об'єкта оренди в 10-денний термін надати ОРЕНДОДАВЦЮ копію нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу об'єкта оренди та акта приймання передачі.

5.19. Повернути об'єкт оренди в разі припинення договору ОРЕНДОДАВЦЕВІ.

Відшкодувати ОРЕНДОДАВЦЕВІ збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря.

5.20. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (*в разі якщо це передбачено законодавством*) за рахунок своїх коштів.

5.21. Відшкодувати вартість експертної оцінки, оголошення в газеті, рецензії та витрат пов'язаних з проведенням конкурсів протягом 5 днів після отримання рахунку.

VI. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

ОРЕНДАР має право:

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За згодою ОРЕНДОДАВЦЯ проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переоснащення об'єкта оренди, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Вказувати своє місцезнаходження, розпорядок роботи шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок.

6.4. ОРЕНДАР не відповідає за зобов'язаннями ОРЕНДОДАВЦЯ.

VII. ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

7.1. Передати ОРЕНДАРЮ в оренду майно згідно з п.2.1 цього Договору по акту приймання - передачі.

7.2. Не вчиняти дії, які б перешкоджали ОРЕНДАРЮ користуватися об'єктом оренди на умовах цього договору.

VIII. ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

8.1. Щоквартально контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання об'єкта оренди зі складанням акта обстеження.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін у Договір оренди або його розірвання у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок його неналежного використання чи невиконання умов Договору, зміни розміру орендної плати.

8.3. ОРЕНДОДАВЕЦЬ не відповідає за зобов'язаннями ОРЕНДАРЯ.

8.4. Використовувати орендоване майно ОРЕНДАРЯ, згідно його функціонального призначення.

ІХ. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

9.1. Не вчиняти дії, які б перешкождали ОРЕНДАРЮ користуватися об'єктом оренди на умовах цього договору.

9.2. Контролювати виконання умов цього договору.

9.3. Здійснювати необхідну претензійно-позовну роботу в разі порушення умов цього договору.

X. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

10.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ не несе відповідальності за збитки, нанесені ОРЕНДАРЮ внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на об'єкті оренди або за його межами.

10.2. За несвоєчасну сплату орендних платежів (*плати за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекції і дератизації*) ОРЕНДАР сплачує на користь ОРЕНДОДАВЦЯ пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожний день прострочення.

У випадку примусового стягнення несвоєчасно сплаченої орендної плати (*відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, з вивезення твердих відходів, проведення дезінсекції і дератизації*) у порядку, встановленому законодавством України, з ОРЕНДАРЯ також стягуються у повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням.

10.3. ОРЕНДАР відшкодовує збитки, спричинені неналежним ремонтом або експлуатацією об'єкта оренди.

При погіршенні стану або знищенні об'єкта оренди з вини ОРЕНДАРЯ він відшкодовує збитки в розмірі вартості ремонту або відновлення майна.

Відшкодування збитків, передбачених цим пунктом Договору здійснюється лише за умови, якщо вищезазначені ризики не застраховано або розмір страхового відшкодування менше розміру завданих збитків.

10.4. У разі звільнення ОРЕНДАРЕМ об'єкта оренди без письмового попередження, а також без складання акта про передачу об'єкта оренди в належному стані, ОРЕНДАР несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує орендну плату за весь період користування.

10.5. За майно, залишене ОРЕНДАРЕМ у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, ОРЕНДОДАВЕЦЬ відповідальності не несе.

10.6. При невиконанні або порушенні однією із Сторін умов цього Договору та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України, Договір може бути розірваний достроково на вимогу однієї із сторін за рішенням суду.

10.7. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

XI. СТРОК ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 11 місяців років, що діє з 31.01.2020 року до 31.12.2023 рік включно.

11.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору.

11.3. Зміна або припинення Договору можуть мати місце за погодженням Сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом 20 днів.

11.4. Договір може бути розірваний в разі невиконання його умов або на вимогу однієї з Сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

11.5. Договір може бути продовжений в порядку визначеним Органом управління майном.

11.6. Реорганізація ОРЕНДОДАВЦЯ не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

11.7. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди;

- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за згодою Сторін або за рішенням господарського суду;
- ліквідації ОРЕНДАРЯ чи ОРЕНДОДАВЦЯ;
- у разі смерті ОРЕНДАРЯ (якщо ОРЕНДАРЕМ є фізична особа).

11.8. У разі припинення Договору поліпшення орендованого майна, здійсненні за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна не завдаючи йому шкоди, є власністю ОРЕНДАРЯ, а невід'ємні поліпшення – власністю ОРЕНДОДАВЦЯ.




11.9. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

11.10. Договір укладений в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, 1 –ОРЕНДОДАВЦЮ, 2 –ОРЕНДАРЮ, 3 – Хмельницька районна рада.

ДОДАТКИ:

1. Викопіювання з поверхового плану.
2. Акт приймання-передачі.

ХП. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
<p>КНП «Хмельницька ЦРЛ» 22000, м. Хмельник, вул.Монастирська,71 UA928201720344370001003038651 у ГУДКСУ Вінницької області</p> <p>МФО 820172 Код ЄДРПОУ 01982695 Директор </p> <p>----- Залецький В.А.</p> 	<p>ФОП Кривопуск К.М. 22000, м. Хмельник, вул. Бондарчука, 9/2 Код ЄДРПОУ 3305617277 UA293020760000026004500204573 в ТВБВ №1001/0120 Філії Вінницьке обласне управління АТ «Ощадбанк» МФО 302076</p> <p>ФОП  ----- К.М. Кривопуск</p> 