

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

Новомирогородської районної ради

від _____ 20__ року

№ _____

м.Новомирогород

Про затвердження договору оренди
нерухомого майна спільної власності
територіальних громад міста, селища та сіл району

Відповідно до статей 43,47 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні ", розділу 3 Порядку управління об'єктами спільної власності територіальних громад міста, селища та сіл району, затвердженого рішенням районної ради від 10 серпня 2007 року №317 "Про управління об'єктами спільної власності територіальних громад міста, селища та сіл району", рішенням районної ради від 29 вересня 2006 року № 87 "Про впорядкування умов передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад міста, селища та сіл району" **районна рада**

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити договір оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад міста, селища та сіл району, укладений між Комунальним закладом "Новомирогородський центр первинної медико-санітарної допомоги" та приватним підприємством приватною виробничою фірмою "АЦИНУС", частина нежитлового приміщення (частина холу та сходового майданчика) першого поверху будівлі Новомирогородської лікарняної амбулаторії КЗ «Новомирогородський ЦПМСД» для розміщення аптеки, яке розташоване за адресою м.Новомирогород, вул.Леніна, 92, загальною площею 22 м², орендна ставка по якому складає 10 грн. за 1м² (додається).

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань бюджету, фінансів, власності та інвестицій .

Голова районної ради

М.ЧЕПІЖАК

ПОГОДЖЕНО

Голова
районної державної
адміністрації

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням сесії районної ради

**Договір оренди
нерухомого майна спільної власності територіальних громад міста,
селища та сіл району № _____**

м.Новомиргород
(місце укладення)

„_____” _____ 20__р.

Комунальний Заклад «Новомиргородський центр первинної медико-санітарної допомоги» _____ (повна назва Орендодавця) (надалі – Орендодавець) в особі начальника Криворучко Оксани Володимирівни _____, (посада, прізвище, ім'я та по батькові) що діє на підставі _____ статуту _____, (назва документа) з одного боку, та Приватне Підприємство Приватна Виробнича Фірма « АЦИНУС » (повна назва особи орендаря) (далі – Орендар) в особі генерального директора Урсола Григорія Миколайовича, (посада, прізвище, ім'я та по батькові) з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець на підставі акту прийому-передачі передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно (далі – Майно), загальною площею 22 м², розміщене за адресою: м.Новомиргород, вул.Леніна,92, Новомиргородського району, частина нежитлового приміщення (частина холу та сходового майданчика) першого поверху будівлі Новомиргородської лікарняної амбулаторії КЗ «Новомиргородський ЦПМСД» для розміщення аптеки, вартість якого визначена на підставі балансу і становить залишкову балансову вартість у сумі _____грн. Майно передається в оренду з метою розміщення аптечного пункту для роздрібної торгівлі.

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 (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки – не раніше дати державної реєстрації договору) та акта приймання-передачі Майна, а також здійснення авансового платежу згідно з пунктом 3.8 цього Договору.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в орендаря права власності на це Майно.

Власником Майна залишаються територіальні громади сіл, селищ і міст області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, яка визначена в акті приймання-передачі орендованого Майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю аналогічно до порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі. З цього дня припиняється нарахування орендної плати.

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

2.6. Плата, яка справляється з орендаря будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею (орендної плати) і плати за користування земельною ділянкою.

Орендар відшкодовує Орендодавцю частину орендної плати за користування земельною ділянкою, що розташована під Майном.

Відшкодування орендної плати за користування земельною ділянкою визначається в розмірі пропорційному площі частини майна, що орендується.

2.7. Орендар відшкодовує земельний податок за користування земельною ділянкою, розташованою під майном.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики і становить без ПДВ за перший місяць оренди _____ грн.

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

У разі, якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди (у зв'язку з відсутністю даних про індекс інфляції), цей пункт викладається в такій редакції:

3.1.1. Орендна плата визначається на підставі Методики і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) – _____ грн., з ПДВ- _____ грн.

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

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____
(місяці, роки)

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

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

3.3. Орендна плата перераховується орендодавцю на протязі 5-ти днів після одержання рахунків.

3.4. До орендної плати не включаються плата за комунальні послуги: забезпечення електроенергією, теплом, водопостачання та водовідведення, вивіз твердих відходів, обслуговування та ремонт комунальних мереж, елементів приміщень, догляд за прибудинковою територією, охорона внутрішньої території, її упорядкування та витрати на утримання орендованого майна, які згідно з договором оренди зобов'язується надавати Орендодавець. Такі суми сплачуються Орендарем окремо.

3.5. Розмір орендної плати та комунальних послуг у беззаперечному порядку переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата, частина земельного податку, а також плата за надані послуги: експлуатаційні, забезпечення електроенергією, теплом, водою та інші перераховані несвоєчасно, або не в повному обсязі, стягується відповідно до чинного законодавства України.

3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.8. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за 1 місяць.

3.9. Орендна плата перерахована несвоєчасно або не у повному обсязі, перераховується "Орендодавцю" з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний прострочений календарний день оплати відповідно до чинного законодавства України.

У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість по ній складає загалом не менше ніж три місяці, орендар також сплачує штраф у розмірі 10% від суми заборгованості.

3.10. У разі припинення (розірвання) договору оренди Орендар сплачує орендну плату по день повернення майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи відповідні санкції.

3.11. У разі зміни діючих тарифів на оренду нежитлового приміщення, вартості землі, орендна плата відповідно змінюється, починаючи з строку введення нового тарифу, про що укладається нова додаткова угода.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцем і використовується ним на повне відновлення орендованого Майна.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальних громад сіл, селищ і міст області.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату, плату за користування земельною ділянкою, комунальні послуги та витрати за утримання орендованого майна .

5.3. Своєчасно за свій рахунок здійснювати поточний та капітальний ремонт орендованих основних фондів. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшення орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшення. В разі необхідності виконання капітального ремонту орендованого майна, Орендар попередньо погоджує кошторис з Орендодавцем та умови його виконання. У разі якщо орендар подає заяву на погодження орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.4. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

5.5. Орендар зобов'язаний за свій рахунок провести всі протипожежні заходи, а також протягом 10 днів після заселення оформити в органах державного пожежного нагляду дозвіл на експлуатацію орендованого приміщення, з наданням копії дозволу, оформленого в органах державного пожежного нагляду, Орендодавцю.

5.6. Орендар в орендованому приміщенні несе відповідальність за дотримання правил пожежної безпеки, за свої кошти забезпечує орендоване приміщення засобами пожежної безпеки.

5.7. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його балансову вартість на користь Орендодавця в порядку, визначеному законодавством, з наданням копії страхового полісу Орендодавцю. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

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. Орендар відшкодовує витрати Орендодавця за утримання орендованого Майна та наданні комунальні послуги Орендарю.

5.10. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця.

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

5.12. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених статутом створеного ним господарського товариства, чинним законодавством України та цим Договором.

6.3. В установленому порядку з дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

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

6.5. Орендар має право передавати окремі площі орендованого майна у суборенду фізичним та юридичним особам тільки за попередньою згодою Орендодавця. Суборендну плату у розмірі, що не перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати Орендар спрямовує Орендодавцю.

6.6. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі Майна, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди нерухомого майна на строк не менший ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір за таких самих умов з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. Відшкодовувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, за наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення в межах суми збільшеної вартості орендованого майна в результаті таких поліпшень.

7.5. У судовому порядку Орендодавець може бути звільнений від обов'язків відшкодовувати Орендарю вартість невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, якщо доведе, що витрати Орендаря на ці поліпшення підвищують вартість орендованого Майна.

7.6. Здійснювати контроль за станом об'єкта оренди.

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 в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

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. 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 з "___" _____ 20__ р. до „___” _____ 20__ р.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладання, 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.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

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 – власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди, Договір вважається продовженим на той самий термін і за тих самих умов, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною договору.

10.7. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не визначається 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;
- відчуження (у тому числі шляхом приватизації) орендованого майна;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду, господарського суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря-юридічної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);
- несплати протягом двох місяців орендної плати, комунальних та інших послуг, наданих Орендодавцем;
- в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

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. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі при поверненні майна покладається на Орендаря.

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

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

10.11. Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець: Комунальний Заклад

« Новомиргородський центр первинної медико-санітарної допомоги »

р/р 35420201087114 ВДКСУ в Новомиргородському районі,

код ЄДРПОУ 38236676, МФО 823016,

вул.Леніна,92, м.Новомиргород, Новомиргородський район,

Кіровоградська область , 26000.

Орендар: Приватне Підприємство Приватна Виробнича Фірма «АЦИНУС»

р/р 26001310071001 в філії АБ «Південний»,

код ЄДРПОУ 20635255, МФО 383170

вул.Велика Перспективна,65, м.Кіровоград, Кіровоградська область, 25006.

12. Додатки

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

розрахунки орендної плати;

розрахунок комунальних послуг;

акт приймання-передачі орендованого Майна.

витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки).

Орендодавець

Начальник Комунального Закладу

« Новомиргородський ЦПМСД »

_____ О.В.Криворучко

(підпис, ініціали, прізвище)

« ____ » _____ 2014 року.

М.П.

Орендар

Генеральний директор

ПП ПВФ « АЦИНУС »

_____ Г.М.Урсол

(підпис, ініціали прізвище)

« ____ » _____ 2014 року.

М.П.