

Договір оренди нерухомого майна № 14
(частини нежитлового вбудованого приміщення), що належить
до спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, та перебуває в управлінні
Слов'янської районної ради Донецької області

м. Слов'янськ

« 10 » жовтня 2018 р.

Ми, що нижче підписалися: **Слов'янська районна рада Донецької області**, надалі – **«Орендодавець»**, в особі голови районної ради Чернікова Костянтина Георгійовича, який діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", з одного боку, та **адвокат Марченко Дмитро Іванович**, надалі **«Орендар»**, який діє на підставі Свідоцтва про право на заняття адвокатською діяльністю від 28.09.2009 року № 4040, з іншого боку, разом іменуються **Сторони**, а кожний окремо – **Сторона**, керуючись рішенням постійної депутатської комісії з питань соціального та економічного розвитку, планування, бюджету і фінансів, управління спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району, регуляторної та інвестиційної політики, торгівлі, послуг та розвитку підприємництва від 16.08.2018 року, рішеннями комісії щодо проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, що знаходиться в управлінні районної ради від 08.10.2018 року, уклали цей Договір оренди нерухомого майна (частини нежитлового вбудованого приміщення), що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, та перебуває в управлінні Слов'янської районної ради Донецької області № 14 від 10.10.2018 (далі - **Договір**) про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі рішення комісії щодо проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, що знаходиться в управлінні районної ради від 08.10.2018 р. передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно - **частину нежитлового вбудованого приміщення** на другому поверсі будівлі, розташованої за адресою: **Донецька область, м.Слов'янськ, вулиця Василівська, буд. 37 (тридцять сім)**, що знаходиться в спільній власності територіальних громад сіл, селищ району, перебуває в управлінні районної ради та знаходиться на її балансі.

Загальна площа приміщення складає 24,5 (Двадцять шість і одна десята) кв.м, в тому числі один **кабінет площею 16,7 кв.м** (далі – **Майно**) і площа загального використання – 7,8 кв.м.

1.2. Згідно звіту про незалежну оцінку нерухомого майна, складеного фізичною особою-підприємцем Карпенко Вікторією Анатоліївною 20.08.2018 р., вартість Майна станом на 31.07.2018 р. становить 49 755 грн.00 коп. (Сорок дев'ять тисяч сімсот п'ятдесят п'ять гривень 00 копійок).

1.3. Майно передається Орендарю з метою розміщення офісу.

1.4. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання – передачі Майна Орендодавця і Орендаря.

2. Умови передачі та повернення орендованого Майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, вказаний у договорі, але не раніше 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. Орендар користується ним протягом строку дії Договору оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в Звіті про незалежну оцінку нерухомого майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Слов'янській районній раді Донецької області.

Орендар повертає Майно Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю за цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами Акта приймання-передачі Майна.

2.5. Обов'язок по складанню Акта приймання-передачі Майна покладається на Сторону, яка передає Майно іншій Стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Слов'янського району, затвердженої рішенням Слов'янської районної ради від 26.08.2011 за №6/8-140 за результатами конкурсу на право оренди майна спільної власності району і становить без ПДВ за перший місяць оренди жовтень 2018 року 622 грн 00 коп. (Шістсот двадцять дві гривні 00 копійок) згідно пропозицій з розміру орендної плати наданих Орендарем на конкурс на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, що перебуває в управлінні районної ради.

Орендна плата за кожний наступний місяць визначається згідно чинного законодавства України, шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

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

3.2. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Слов'янського району, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.3. Орендна плата нараховується Орендарю, починаючи з дати підписання Акту приймання-передачі Майна. Останнім днем нарахування та сплати орендної плати є дата підписання сторонами Акту приймання-передачі при поверненні Майна Орендодавцеві або дата примусового виселення Орендаря.

3.4. Орендна плата сплачується Орендарем незалежно від наслідків його господарської діяльності щомісячно до 25-го числа наступного за звітним місяця на рахунок Орендодавця.

3.4.1. Орендна плата, перерахована несвоєчасно, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати. (частина 2 ст.343 ГК України).

3.4.2. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 60% від суми заборгованості.

3.5. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному законодавством України, за умови реєстрації Орендодавця, як платника податку на додану вартість.

3.6. Наднормативна сума орендної плати, що поступила Орендодавцеві, підлягає в установленому порядку поверненню Орендареві або зарахуванню в рахунок наступних платежів.

3.7. Витрати на утримання прибудинкової території, вартість комунальних послуг і послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, не входять до складу орендної плати.

Орендар окремо відшкодовує Орендодавцю вартість фактично спожитих комунальних послуг (водопостачання, водовідведення, подання електроенергії) згідно укладеного Договору про відшкодування Орендарем витрат пов'язаних з отриманням комунальних послуг та наданих Рахунків.

Орендар самостійно сплачує телекомунікаційні і експлуатаційні послуги по рахункам відповідних організацій, з якими повинен укласти угоди.

3.8. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати можуть забезпечуватися у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

3.9. 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 Орендодавцю заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на нерухоме Майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Балансоутримувач і використовує кошти на відновлення цього Майна. Право власності на Майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань, належить спільній власності територіальних громад сіл, селищ району, що знаходиться в управлінні Слов'янської районної ради Донецької області.

4.2. Орендар зобов'язаний протягом дії Договору проводити необхідний поточний ремонт орендованого Майна.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно чинного законодавства України.

4.4. У разі закінчення строку дії Договору або при його розірванні Орендар зобов'язаний повернути за Актом приймання-передачі Майна об'єкт оренди Орендодавцю у стані, в якому перебував об'єкт оренди, не гіршому ніж на момент передачі Майна в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, за період строку дії Договору оренди.

4.5. Орендар вправі залишити за собою проведені ним за згодою Орендодавця поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

5. Обов'язки Сторін

Орендар зобов'язується:

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

Прийняти за Актом приймання-передачі орендоване Майно на період оренди, згідно цього Договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату та забезпечити використання орендованого Майна за цільовим призначенням та згідно умов цього Договору.

5.3. Після закінчення основного строку Договору здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці). Якщо в разі дострокового припинення Договору сума сплачених орендних платежів перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати. Повернення цієї суми Орендарю здійснюється згідно вимог чинного законодавства України.

5.4. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами протипожежної безпеки.

Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

5.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

Здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна проводиться за заявою Орендаря, за погодженням Орендодавця. У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний подати проектно-кошторисну документацію для здійснення невід'ємних поліпшень.

5.6. Забезпечити належне утримання інженерних комунікацій, а у випадку аварій та проведення планових ремонтних робіт повідомляти про це балансоутримувача Майна.

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

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його вартість за згідно Звіту про оцінку нерухомого майна на користь Орендодавця, в порядку, визначеному законодавством України. Копію договору страхування надати Орендодавцю.

5.9. Відшкодувати Орендодавцеві (Балансоутримувачу) витрати за фактично спожиті комунальні послуги за встановленими тарифами, відповідно до окремо укладеного Договору з Орендодавцем.

5.10. Самостійно оплачувати витрати на утримання прибудинкової території та послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання, внутрішньобудинкових мереж пропорційно орендованій площі. Орендар відповідає за технічний стан індивідуального засобу обліку електроенергії (далі - лічильник). У разі пошкодження лічильника Орендар зобов'язаний здійснити його ремонт або заміну.

5.11. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звірку взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звірки.

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

5.13. 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.

5.14. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк з моменту внесення відповідних змін.

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

Орендодавець зобов'язується:

5.16. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за Актом приймання-передачі Майна, який підписується одночасно з цим Договором, а вразі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після нотаріального посвідчення Договору.

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

5.18. 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.

5.19. У разі зміни рахунку, назви установи, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендаря у тижневий строк з моменту внесення відповідних змін.

6. Права Сторін

Орендар має право:

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

6.2. З письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його поліпшення (в т.ч. капітальний ремонт), реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту Майна за письмовим дозволом Орендодавця.

6.4. Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором оренди, після закінчення терміну Договору оренди має переважне право, за інших рівних умов, на укладення Договору оренди на новий термін, крім випадків, коли орендоване Майно необхідно для потреб його власника.

6.5. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до Договору або його розірвання внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

Орендодавець має право:

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

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

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

7. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

7.2. Орендодавець не несе відповідальності за збитки, нанесені Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які входять в склад орендованого Майна, якщо вину Орендодавця не встановлено.

7.3. За майнові цінності, залишені Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

7.4. В разі наявності у будівлі або споруді декількох Орендарів, Орендар несе відповідальність за належний технічний та санітарний стан цього Майна, його фасаду, інженерних комунікацій та прибудинкової території пропорційно орендованій площі.

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

7.6. Сторона звільняється від визначеної за цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством відповідальності за порушення Договору, якщо Сторона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин.

7.7. Під форс-мажорними обставинами у цьому Договорі розуміється непереборна сила.

7.8. Під непереборною силою у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза їх волею або всупереч волі чи бажанню Сторін і які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити та не можна при всій турботливості та обачності відвернути (уникнути), включати стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування в результаті блискавки), лиха біологічного, техногенного та антропогенного походження (вибухи, пожежі, масові епідемії, епізоотії, епіфітотії), обставини суспільного життя (війна, воєнні дії, блокади, громадські хвилювання, прояви тероризму, масові страйки), які унеможливають виконання Сторонами цього Договору або тимчасово прямо перешкоджають такому виконанню.

7.9. У випадку якщо форс-мажорні обставини продовжуються більш ніж 6 (шість) місяців, кожна із Сторін вправі відмовитися від подальшого виконання своїх зобов'язань за цим Договором шляхом ініціювання питання щодо його розірвання. У цьому випадку жодна зі Сторін не має права вимагати компенсації можливих збитків від іншої Сторони.

8. Особливі умови

8.1. Орендар не має права передавати свої зобов'язання за Договором та передавати Майно повністю або частково в користування іншій особі без письмової згоди Орендодавця.

Орендар не має права без письмового дозволу Орендодавця укладати договори (контракти, угоди), у тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням Майна іншою юридичною чи фізичною особою.

У разі порушення цієї умови Договору Орендодавець має право ініціювати його дострокове розірвання в установленому порядку.

8.2. Дозвіл про передачу Майна (його частини) в суборенду надається рішенням Слов'янської районної ради Донецької області.

8.3. Майно повинно використовуватися Орендарем тільки за цільовим призначенням, обумовленим п.1.3 цього Договору та відповідно до умов Договору. Дозвіл на зміну цільового використання об'єкта оренди надається рішенням районної ради.

9. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

9.1. Цей Договір укладено строком на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців, та діє з "10" жовтня 2018 року до "09" вересня 2021 року. включно.

9.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку дії 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.

9.3. Зміни і доповнення до Договору оформляються в письмовій формі і набувають чинності з моменту підписання Сторонами. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом двох тижнів з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

9.4. Дострокове одностороннє розірвання Договору оренди допускається Орендодавцем, якщо Орендар не виконує п.3.4. цього Договору в повному обсязі на протязі 3 місяців підряд.

9.5. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну умов Договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії Договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

Зазначені дії оформляються додатковим договором/угодою, який є невід'ємною частиною Договору, складаються у письмовій формі для кожної із Сторін.

У разі якщо на момент продовження дії Договору остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як два роки тому, для продовження (поновлення) Договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди за рахунок Орендаря. При цьому орендна плата з наступного місяця розраховується за новою оцінкою нерухомого майна.

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

9.7. Чинність цього Договору припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- не виконання Орендарем п.3.4. цього Договору в повному обсязі на протязі 3 місяців підряд;
- загибелі орендованого Майна;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи;
- банкрутства Орендаря.

9.8. Договір оренди може бути розірвано за погодженням Сторін.

На вимогу однієї із Сторін Договір оренди може бути розірвано:

- достроково розірвано, за п.7.9. цього Договору;
- достроково, за п.8.1. цього Договору;
- за рішенням суду, у разі невиконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором;
- з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

9.9. Припинення або розірвання цього Договору не є підставою для відмови від виконання Орендарем своїх зобов'язань за цим Договором, які не були ним виконані в період дії Договору.

9.10. 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 невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

9.11. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, після припинення (розірвання) цього Договору оренди не підлягає компенсації.

9.12. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Слов'янській районній раді Донецької області після підписання сторонами Акту приймання-передачі Майна.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

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

9.14. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 20% за користування Майном за час прострочення.

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

9.16. Відповідно до Закону України "Про захист персональних даних", Сторони дають згоду на використання їх персональних даних іншою Стороною, у зв'язку зі вступом у договірні відносини.

9.17. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу. Один примірник Договору зберігається у Орендодавця, другий – для Орендаря.

10. Додатки

10.1. Додатки до цього Договору є його невід'ємною складовою частиною. До цього Договору додається:

- Акт приймання-передачі Майна.

11. Юридичні адреси та банківські реквізити Сторін:

ОRENДОДАВЕЦЬ:

84122, Донецька область м.Слов'янськ,
вул. Василівська,45

Код ЄДРПОУ 24066452
р/р 31558270346332,
в ГУДКСУ у Донецькій області
МФО 834016

ОRENДАР:

84122, Донецька область,
м. Слов'янськ, вул. Генерала Батюка,
буд. 12, кв. 40

ПІН 2828520136

р/р _____,
в _____

Голова районної ради



К.Г.Черніков

Адвокат Марченко Дмитро Іванович

_____ Д.І.Марченко