

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
оренди майна, що є спільною власністю
територіальних громад Сарненського району

м. Сарни

« 17» вересня 2019 року

ПОГ «Сарненський стадіон «Мрія» ТОВ ГО «ВФСТ «Колос» у Рівненській області в подальшому іменована (ий) «Орендодавець», в особі **директора Білецького Михайла Федоровича**, що діє на підставі **Положення** з одного боку, та **Комунальне підприємство «Ринок»**, що діє на підставі **Статуту**, в подальшому іменоване (ий) «Орендар», в особі **заступника директора Радько Олени Максимівни** з іншого боку, та відповідно до рішення постійної комісії районної ради №37-02 від 30 жовтня 2013 року та ст.631 Цивільного кодексу України, уклали цей Договір про наведене нижче:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне окремо визначене майно - **бігові доріжки центрального футбольного поля- 6240м², запасне футбольне поле -7500 м², тротуарні доріжки – 1064м²** (далі – Майно) площею **14804 кв. м.**, розміщене за адресою: м. Сарни вул. Ярослава Мудрого,1, на ___-__ поверсі (ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі) _____, що перебуває на балансі **ПОГ «Сарненський стадіон «Мрія» ТОВ ГО «ВФСТ «Колос» у Рівненській області** (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена експертним шляхом і становить - **1 519 144 грн.**

1.2. Майно передається в оренду з метою **розміщення торговельних об'єктів з продажу (156 днів на рік).**

1.3. Стан майна на момент укладення Договору (потребує / не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

II. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ 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 менше ніж три роки – не раніше дати державної реєстрації Договору) та акта приймання-передачі.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишаються спільною власністю територіальних громад району, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою оцінки.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендодавцеві аналогічно порядку, встановленому цим Договором при передачі Орендарю.

Майно вважається поверненим Орендодавцеві з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі.

Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на Сторону, яка передає Майно іншій Стороні Договору.

Викуп орендованого майна не передбачається.

III. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі протоколу про визначення переможця конкурсу на право оренди від «__» _____ 20__ року або Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду та орендні ставки на нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) спільної власності територіальних громад району, і становить, з урахуванням індексу інфляції на день підписання Договору **9739 грн.** за місяць (орендна плата за 1 кв. м. місяць – **0 грн. 66 коп.**), без врахування ПДВ, з щомісячною поправкою на коефіцієнт інфляції.

Розрахунок суми орендної плати міститься в додатку до Договору оренди.

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

3.3. Плату за відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, Орендар сплачує за окремою угодою.

3.4. 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, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Сплата орендної плати здійснюється щомісяця не пізніше 10 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до пропорцій встановлених районною радою і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж, шляхом перерахування грошових коштів на рахунок Орендодавця, 5% яких спрямовується Орендодавцем до районного бюджету, а 95% залишається у розпорядженні Орендодавця (рішення районної ради від 21 грудня 2012 року № 522).

Орендна плата нараховується з моменту підписання акта приймання-передачі.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до районного бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.5 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

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

3.8. Зайва сума орендної плати, що надійшла до бюджету та Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів або в установленому порядку поверненню Орендареві.

3.9. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечується у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди; пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення та правом Орендодавця на дострокове розірвання Договору.

3.10. 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, урахувавши санкції до районного бюджету та Орендодавцю.

IV. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад району.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем згідно цього Договору.

4.4. Орендар не має права без письмової згоди профільної комісії районної ради з питань комунальної власності проводити переобладнання, репланування, ремонт об'єкта оренди, вести будівельні роботи на прибудинковій території.

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

V. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

5.1. 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 Сарненській районній раді та Балансоутримувачу 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 капітальний, поточний та інші види ремонтів 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.

5.7. При проведенні Орендарем ремонту чи переобладнання приміщень (з дозволу Орендодавця та профільної комісії районної ради з питань комунальної власності), Орендар несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, що викликані цими роботами.

5.8. Реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення та капітальний ремонт приміщення, що орендується, здійснювати лише за письмової згоди профільної комісії районної ради з питань комунальної власності.

5.9. Протягом місяця після укладення Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за актом оцінки на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта 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.

5.10. Щомісяця до 10 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати до районного бюджету). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству / товариству, указаному Орендодавцем, 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.

5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.13. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

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

5.15. При припиненні використання об'єкта оренди Орендар за місяць письмово повідомляє Орендодавця.

5.16. Орендар зобов'язаний в разі реорганізації чи ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати нотаріально посвідченні копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

5.17. 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.

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

VI. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця та профільної комісії районної ради з питань комунальної власності:

- проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості;
- укладати договори (договори на суборенду, контракти, угоди), пов'язані з використанням орендованих приміщень іншою юридичною або фізичною особою.

6.3. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

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

VII. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше 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 випадках 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 здійсненням таких поліпшень.

7.5. Щомісяця до 2 числа надавати Сарненській районній раді інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць.

7.6. За три місяці до закінчення терміну договору повідомити письмово Орендаря та Сарненську районну раду.

VIII. 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.

8.4. При несплаті Орендарем орендної плати протягом 3 місяців підряд Орендодавець має право відмовитися від Договору оренди та вимагати повернення об'єкта оренди.

IX. 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. 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 комунальне Майно.

9.3. Орендар відшкодовує Орендодавцю збитки, спричиненні неналежним ремонтом або експлуатацією об'єкта оренди.

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

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

9.4. У разі звільнення Орендарем об'єкт 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 Орендодавцеві орендну плату за весь період користування.

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

Х. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 11 місяців, що діє з « 17 » вересня 2019 р. по « 09 » серпня 2022 р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку 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 взаємної згоди 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 цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначенні дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу постійної комісії районної ради з економічних питань та комунальної власності.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійсненні Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – власністю Орендодавця.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається за актом приймання-передачі Орендодавцю, у стані, в якому перебував об'єкт оренди на момент передачі його в оренду, з врахуванням всіх здійснених Орендарем поліпшень, які неможливо відокремити від об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, з урахуванням зносу за період строку дії Договору оренди.

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

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі.

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

10.11. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

1. Орендодавцю
2. Орендарю
3. Відділу з питань комунальної власності виконавчого апарату районної ради.

10.12. Невід'ємною частиною до цього Договору є:

- розрахунок орендної плати;
- акт оцінки вартості Майна;
- акт приймання-передачі Майна;
- витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки).

ХІ. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

Орендодавець:

ПОГ «Сарненський стадіон
«Мрія» ТОВ ГО «ВФСТ «Колос»
У Рівненській області
м.Сарни вул..Я.Мудрого,1
р/р26007249169001

КБ Приватбанк МФО-333391

Код- 22554839

 директор

М.П.


Орендар:

КП «Ринок»
р/р26008054700665

КБ Приватбанк

МФО-333391

код-32404244

 заст. директора

М.П.

