

ДОГОВІР
оренди нежитлових приміщень № 393

місто Луцьк

“ 28 ” серпня 2020 року

Відділ управління майном міської комунальної власності Луцької міської ради, в особі начальника відділу Грабко А.В., що діє на підставі Положення про відділ від 27.01.2011 № 5/28, рішення виконавчого комітету від 29.11.2007 №786-1 та розпорядження міського голови від 08.10.2013 № 1759-рб (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців від 10.10.2013 серія АВ № 645809), в подальшому Орендодавець, з одного боку, і фізична особа-підприємець Єлова Тетяна Адамівна, що діє на підставі статуту (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань видана 07.07.2016), в подальшому Орендар, з другого боку, на підставі рішення міської ради від 25.07.2018 № 44/32 “Про врегулювання оренди нерухомого майна територіальної громади міста Луцька”, рішення виконавчого комітету від 28.08.2020 № 462-6 “Про продовження оренди нежитлового приміщення на вул. Привокзальній, 1”, уклали цей договір про наступне:

1. ОБ'ЄКТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду нежитлове приміщення за адресою: м. Луцьк, вул. Привокзальна, 1, яке знаходиться на обслуговуванні ЖКП № 3

1.2. Дані, що характеризують приміщення, яке здається в оренду:

1.2.1. Загальна площа: 44,1 кв. м

в т. ч. підвал (горище) _____

напівпідвал (цокольний поверх) _____

1 поверх (вище) 44,1 кв.м

вартість майна: 282328,00 грн.

1.2.2. Обладнане інженерними мережами: **водопостачання, каналізація, теплопостачання та електроенергія.**

1.3. Ескіз та експлікацію приміщень подано в Додатку № 1, який є невід'ємною частиною цього Договору.

1.3.1. Приміщення, що передається в оренду відповідно до цього Договору, буде використовуватися для: **розміщення торговельного об'єкта з продажу продовольчих товарів, кім товарів підакцизної групи.**

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ Орендаря у користування приміщенням настає одночасно із підписанням Договору оренди нежитлового приміщення.

2.2. Передача приміщення в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це приміщення. Власником орендованого приміщення залишається Луцька міська рада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Амортизаційні відрахування на орендоване приміщення залишаються у розпорядженні орендаря і використовуються ним виключно на відновлення орендованих основних фондів. Поліпшення приміщення, здійснені за рахунок цих відрахувань, є власністю Орендодавця.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за цим договором розраховується згідно з рішенням міської ради від 25.07.2018 № 44/ 32 “Про врегулювання оренди нерухомого майна територіальної громади міста Луцька”. У разі введення в дію нової методики розрахунку орендної плати за нежитлові приміщення, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату у відповідності до нової методики.

3.2. **Орендна плата за один місяць (серпень 2020) визначена в сумі 2811 грн. 95 коп. (без врахування ПДВ).**

До орендної плати не включені амортизаційні відрахування, платежі за комунальні послуги (теплопостачання, водопостачання, каналізація, електропостачання,

газопостачання, прибирання території), інші платежі за утримання будівлі та приміщень спільного користування в належному стані, а також земельний податок.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць, вказаний в п 3.2. цього Договору, розраховується з урахуванням нового значення індексу інфляції, що визначається щомісяця Державним комітетом статистики України.

3.4. В розмір орендної плати не входить плата за користування земельною ділянкою, закріпленою за орендованим приміщенням.

3.5. Орендна плата встановлюється виключно у грошовій формі.

3.6. Орендна плата є платежем, який вносить Орендар Орендодавцеві незалежно від результатів господарської діяльності.

3.7. Орендна плата вноситься в грошовій формі до останнього числа розрахункового місяця у відповідності з отриманими рахунками.

3.8. На вимогу Орендодавця проводяться звірки взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляються відповідні акти звіряння.

4. ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

4.1. Орендодавець зобов'язується:

- передати в оренду вільне приміщення згідно з розділом 1 цього договору;
- розраховувати орендну плату за кожен місяць з урахуванням індексу інфляції, що визначається щомісяця Державним комітетом статистики України, у відповідності з п. 3.2. договору.

4.2. Орендар зобов'язується:

- використовувати орендований об'єкт за його призначенням і для діяльності, передбаченої цим договором;
- своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату та інші платежі до останнього числа розрахункового місяця;
- утримувати орендоване приміщення у хорошому технічному стані, за власні кошти проводити необхідний поточний ремонт орендованого приміщення;
- сплачувати частину загальнобудинкових витрат за об'єкти (площі, конструктивні елементи будівель тощо), що спільно використовуються, якщо приміщення є вбудованим, згідно з виставленими і належним чином підтвердженими витратами;
- оформити правові документи на користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомого майна, що передається в оренду по цьому договору (договір оренди або суборенди земельної ділянки) у випадку передбаченому чинним законодавством України;
- підтримувати температурний режим в приміщенні, не допускати виходу з ладу інженерних мереж та передавальних пристроїв, проводити необхідну вентиляцію приміщення;
- оплачувати, окрім орендної плати, комунальні послуги (водопостачання, каналізація, електроенергія, газопостачання, центральне опалення, прибирання закріпленої за орендованим приміщенням території), компенсувати загальнобудинкові витрати Орендодавця на утримання інженерних мереж та приміщень спільного користування на умовах окремого договору, а також відшкодувати частину земельного податку пропорційно орендованій площі нежитлового приміщення;
- за рахунок власних коштів протягом місяця застрахувати орендоване приміщення на вартість зазначену у пункті 1.2.1 договору та надати копію договору страхування відділу управління майном міської комунальної власності Луцької міської ради;
- своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтних робіт орендованого майна за погодженням, в письмовій формі з Орендодавцем;
- забезпечити доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця для ліквідації та попередження аварій інженерних комунікацій;
- погоджувати у відповідності з цим Договором будь-яку суборенду приміщення;
- після 10-го числа кожного розрахункового місяця отримувати у Орендодавця на руки рахунок орендної плати за розрахунковий місяць з врахуванням індексу інфляції та перераховувати її відповідно до п. 3.7. цього договору. В разі неотримання рахунку Орендар повинен самостійно здійснити розрахунок орендної плати з врахуванням індексу інфляції;

4.3. При проведенні ремонту з власної ініціативи Орендар несе матеріальну відповідальність за пошкодження, спричинені ремонтом, і за свій рахунок ліквідує їх.

4.4. Дотримуватись при експлуатації приміщення і прилеглої земельної ділянки архітектурних вимог, норм охорони праці, електробезпеки, санітарно-гігієнічного стану, екологічних і протипожежних норм, передбачених законодавчими і нормативними актами України, рішеннями виконкому, а також забезпечити прибирання території і під'їзних шляхів, закріплених за даною територією.

4.5. В разі здійснення Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця поліпшень орендованого приміщення Орендодавець не зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти.

5. СУБОРЕНДА

5.1. Суборендою вважається надання Орендарем площ орендованих ним нежитлових приміщень іншим юридичним чи фізичним особам для здійснення ними підприємницької діяльності (виготовлення продукції, торгівля, розміщення офісу, прийом громадян, влаштування закладів харчування, видовищних закладів, надання послуг тощо).

5.2. Суборенда нежитлових приміщень оформляється рішенням виконкому міської ради і на неї укладається окрема угода.

5.3. Орендар не має права здавати в суборенду більше 50-ти відсотків орендованого приміщення.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

6.1. Орендар має право:

6.1.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах, визначених чинним законодавством України та цим Договором.

6.1.2. Орендар не відповідає за зобов'язання Орендодавця.

7. ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

7.1. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду.

7.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін у Договір оренди або його розірвання в разі погіршення стану орендованого приміщення внаслідок його неналежного використання або невиконання умов Договору.

7.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язання Орендаря.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1. При несвоєчасному внесенні орендної плати Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення.

8.2. При наявності заборгованості з орендної плати та пені заява Орендаря на продовження договору оренди розглядатись не буде.

8.3. Якщо Орендар після закінчення строку договору повертає приміщення Орендодавцю з пошкодженням, то відшкодовує заподіяну шкоду в повному розмірі згідно з чинним законодавством.

8.4. Сплата санкцій, встановлених цим Договором, не звільняє Орендаря від виконання покладених на нього обов'язків чи усунення порушень. Спори, що виникають у ході виконання договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, справа передається на розгляд суду.

9. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ АБО ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Цей договір дійсний з "01" вересня 2020 р. до "31" липня 2023 р. включно.

9.2. Зміна умов Договору чи його розірвання проводиться за згодою сторін.

Можливе припинення дії Договору за вимогою Орендодавця без згоди Орендаря, якщо приміщення надається для розміщення виконавчих органів міської ради, органів державної влади, але з попередженням Орендаря не менше як за три місяці.

9.3. Договір підлягає достроковому розірванню у таких випадках:

9.3.1. При використанні приміщення не у відповідності з умовами Договору.

9.3.2. При невикористанні орендованого приміщення протягом трьох місяців.

- 9.3.3. Якщо Орендар навмисне чи з необережності погіршує стан приміщення.
9.3.4. При заборгованості більше трьох місяців з орендної плати.
9.3.5. При невиконанні зобов'язань за укладеними угодами з комунальними службами міста (теплопостачання, водопостачання, газопостачання, електропостачання, прибирання території тощо) або в разі відмови укласти такі угоди.
9.3.6. При виявленні факту суборенди частини приміщення без згоди Орендодавця.
9.3.7. За згодою сторін.
9.4. Договір оренди припиняється в разі:
9.4.1. Закінчення строку, на який його було укладено.
9.4.2. Не підтримання приміщення в задовільному технічному і санітарному стані.
9.4.3. Приватизації об'єкта оренди.
9.4.4. Банкрутства Орендаря.
9.4.5. Руйнування об'єкта оренди.
9.5. В разі закінчення строку дії цього Договору орендна плата виплачується Орендарем по день фактичної здачі приміщення Орендодавцеві.
9.6. У випадку розірвання Договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження, Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві об'єкт оренди.
9.7. Для продовження Договору оренди Орендар зобов'язаний за три місяці до закінчення терміну оренди подати у відділ управління майном міської комунальної власності Луцької міської ради заяву на продовження оренди, яка розглядається Орендодавцем у встановленому порядку. Відсутність такої заяви у вказаний термін розцінюється як відмова від продовження Договору оренди.
9.8. Реорганізація як Орендодавця, так і Орендаря, під час дії Договору не є підставою для зміни Договору, припинення дії цього Договору.

10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

- 10.1. Взаємини сторін, нерегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.
10.2. Договір на оренду укладається після ухвалення рішення виконкому і підписання тексту сторонами.
10.3. Договір складено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу: по одному для Орендаря та Орендодавця.

11. ЮРИДИЧНІ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець: Відділ управління майном міської комунальної власності Луцької міської ради; ідентифікаційний код 37610633; 43025, Волинська обл., м. Луцьк, вул. Богдана Хмельницького, 17; тел. (0332) 770-990, 774-233. **Одержувач коштів:** УК у м. Луцьку Волинської області, код 38009628 в Казначействі України (ЕАП), МФО 899998, р/р UA418999980334329999000003550.

Орендар Фізична особа - підприємець Слова Тетяна Адамівна
(юридичні та банківські реквізити)
ід. код. 3276407828; 43000 м. Луцьк, вул. Вишгородська 12/7
тел. 066000 3303

Орендодавець:
А.В.Грабко

Орендар:
Т.А. Слова

М.П.

М.П.