

Договір №01/09-1
оренди майна, що є спільною власністю
територіальної громади Дубровицького району

м. Дубровиця

«01» вересня 2020 року

Дубровицький навчально-виховний комплекс «Ліцей-школа» Дубровицької районної ради Рівненської області, в особі директора Кушніра Володимира Володимировича, надалі - **Орендодавець**, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «РАМЕДАС УКРАЇНА», в особі директора Бурякова Ярослава Євгенійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – **Орендар**, а разом – **Сторони**, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування Майно – нежитлове приміщення харчоблоку Дубровицького навчально-виховного комплексу «Ліцей-школа» Дубровицької районної ради Рівненської області, площею 221,7 кв.м. за адресою: м. Дубровиця, Дубровицький р-н, вул. Макарівська, 11, далі - Об'єкт оренди, що перебуває на балансі Дубровицького навчально-виховного комплексу «Ліцей-школа» Дубровицької районної ради Рівненської області, з метою організації гарячого харчування дітей, які потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи, згідно Договору №2 про закупівлю послуг з харчування дітей, які потерпіли від Чорнобильської катастрофи, за державні кошти від 27 квітня 2020 року (надалі – Договір харчування).

1.2. Ринкова вартість, що визначена на підставі незалежної експертної оцінки про вартість майна, визначена в Додатку №3 до цього Договору.

1.3. Орендар використовує надане йому Майно тільки за цільовим призначенням - з метою організації гарячого харчування дітей, які потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи, згідно Договору №2 про закупівлю послуг з харчування дітей, які потерпіли від Чорнобильської катастрофи, за державні кошти від 27 квітня 2020 року (надалі – Договір харчування).

II. 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 акта прийняття - передачі вказаного майна, який складається протягом десяти днів з моменту підписання сторонами цього Договору.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Майно залишається спільною власністю територіальної громади Дубровицького району.

2.3. У разі припинення цього Договору майно повертається Орендодавцеві аналогічно порядку, встановленому цим Договором при передачі майна Орендарю. Майно вважається поверненим Орендодавцеві з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4. Обов'язок із складання акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає майно іншій стороні Договору.

III. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за місяць визначається на підставі пункту 7 Методики розрахунку орендної плати, яка затверджена рішенням районної ради від 14.11.2013 року № 388 „Про оренду майна спільної власності територіальних громад району” (далі – Методика) і становить **1455,43 грн. (одна тисяча чотириста п'ятдесят п'ять грн сорок три коп.)** Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди розраховується відповідно до частини 11 Методики (Додаток 2). Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць з врахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

3.2. Плату за відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю, Орендар сплачує за окремою угодою.

3.3. Визначену орендну плату Орендар зобов'язаний сплачувати відповідно до умов Договору не пізніше 10-го числа місяця, наступного за звітним.

3.4. Розмір орендної плати може бути переглянутий на вимогу однієї з сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати. Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідних змін.

3.5. Орендар може звернутися до Орендодавця із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком змену розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідних змін.

3.6. Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, наступного за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем.

3.8. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акту приймання-передачі Майна.

3.10. Закінчення строку дії Договору оренди не звільніє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції на рахунок Орендодавця.

3.11. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

IV. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов'язаний: звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди орендованого Майна, в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення – то разом із такими поліпшеннями; сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, сплатити Орендарю платежі за договором про відшкодування витрат надання комунальних послуг, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди; відшкодувати Орендарю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень.

4.2. Протягом 3-х робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача надання комунальних послуг в Акті повернення з оренди орендованого Майна. Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках, і надає підписані ним примірники Орендарю. Орендар зобов'язаний: (1) підписати два примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкту Оренди (у разі якщо доступ до Об'єкту оренди забезпечується ключами), і (2) звільнити Майно.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна Орендар сплачує до Державного бюджету неустойку у

розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

V. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1 Орендар має право: за згодою Орендодавця/Власника майна здійснювати ремонт та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту; за згодою Орендодавця здійснювати невід'ємні поліпшення Майна; за згодою Орендодавця і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на здійснення ремонту, капітального ремонту або невід'ємних поліпшень в рахунок зменшення орендної плати.

5.2 Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на здійснення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього Договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на здійснення цих робіт в рахунок орендної плати, і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Кабінетом Міністрів України.

5.3 Орендар має право отримати компенсацію витрат, пов'язаних із здійсненням невід'ємних поліпшень Майна, від нового орендаря Майна, якщо цей Договір продовжується на аукціоні, а Орендар не скористався своїм переважним правом на продовження цього Договору. Компенсація витрат, пов'язаних із здійсненням невід'ємних поліпшень, здійснюється відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

VI. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

6.1 Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до цільового призначення, визначеного у пункті 1.3. цього Договору.

6.2 Орендар зобов'язаний 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.

6.3 Орендар зобов'язаний відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна, забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця, отримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням, проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування. Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.4 Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об'єкту оренди Орендодавець повідомляє Орендаря електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об'єкту оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо. При виникненні такої ситуації Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5 Протягом 5 робочих днів з дати укладання цього Договору Орендодавець зобов'язаний надати Орендарю для підписання: два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю. Орендар зобов'язаний підписати і повернути Орендодавцю примірник договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна.

VII. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗOK ОРЕНДАРЯ З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний протягом 10 робочих днів, починаючи з дати укладання Договору застрахувати об'єкт оренди на користь Орендодавця на весь термін дії Договору оренди від вогневих ризиків, ризиків стихійних явищ та інших майнових ризиків на суму не менше, ніж вартість об'єкта оренди, визначену експертним шляхом. У договорі страхування (страховому полісі) Орендодавець повинен бути вказаний як вигодонабувач 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.

7.2 Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, 1950,00 грн відповідно до Договору, укладеному між Орендодавцем та Суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Борисюк Світланою Анатоліївною від 27 серпня 2020 року № 2/20-Ю.

VIII. СУБОРЕНДА

8.1 Орендар не має права передати Майно в суборенду по цьому Договору.

X. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

- 10.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 10.2. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендодавцеві орендну плату та укласти договір з балансоутримувачем про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг.
- 10.3. У разі припинення дії Договору оренди повернути Орендодавцеві орендоване майно відповідно до розділу IV цього Договору.
- 10.4. При проведенні Орендарем ремонту чи переобладнання приміщень (з дозволу Орендодавця), Орендар несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, що викликані цими роботами.
- 10.5. Реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення та капітальний ремонт приміщення, що орендується, здійснювати лише за письмовою згодою Органу управління майном.
- 10.6. Підтримувати орендоване майно в належному стані, передбаченому санітарними та протипожежними правилами, запобігати його пошкодженню.
- 10.7. Допускати посадових осіб Орендодавця для обстеження орендованого майна на предмет відповідності використання його за призначенням, правильності сплати орендної плати.
- 10.8. Письмово повідомляти орендодавця про зміну юридичного статусу підприємства, керівника, юридичної адреси, реквізитів банку.
- 10.9. Не укладати договори (договори на суборенду, контракти, угоди), пов'язані з будь-яким використанням орендованих приміщень іншою юридичною особою без попередньої згоди на це Орендодавця.
- 10.10. Орендар зобов'язаний дотримуватися норм протипожежної безпеки та 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 Орендодавцеві.
- 10.11. Проводити за власний рахунок поточний ремонт орендованого приміщення, якщо стан приміщення погіршився під час користування Орендарем.
- 10.12. При припиненні використання об'єкта оренди Орендар за місяць письмово повідомляє Орендодавця.
- 10.13. Орендар зобов'язаний в разі реорганізації, приватизації чи його (Орендаря) 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 копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.
- 10.14. 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.

XI. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

11.2. Вказувати своє місцезнаходження, розпорядок роботи у приміщенні, що орендується, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, рекламних стендів.

11.3. Орендар не відповідає по зобов'язаннях Орендодавця.

11.4. Всі невідокремлені поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем, є спільною власністю територіальної громади району, і їх вартість відшкодуванню не підлягає.

XII. ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

12.1. Передати Орендарю в оренду придатне для використання за цільовим призначенням, визначеним у пункті 1.3. цього Договору, майно згідно з п.2.1. цього Договору по акту приймання-передачі.

12.2. Усувати пошкодження та наслідки аварій комунікацій у приміщенні, що орендується, які відбулися не з вини Орендаря.

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

XIII. ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

13.1. Щоквартально контролювати наявність, стан майна, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

13.2. 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.

13.3. Орендодавець не відповідає по зобов'язаннях Орендаря.

XIV. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

14.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань, згідно з Договором оренди, сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

14.2. Орендар відшкодовує Орендодавцю збитки, спричинені 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 вищезазначені ризики не застраховано або розмір страхового відшкодування менше розміру завданих збитків.

14.3. 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 нанесення у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцеві орендну плату за весь період користування.

14.4. За майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

14.5. 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.

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

XV. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

15.1. Цей Договір діє з моменту підписання сторонами Договору.
Договір укладено на строк з «01» вересня 2020 року до прийняття нового Положення про оренду комунального майна, яке належить до спільної власності територіальних громад Дубровицького району, але не пізніше, як до 31.12.2020 року.

Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору.

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

15.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених статтею 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ 3 червня 2020 року №483 (далі – Порядок), умов та обмежень за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

15.5. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком. Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для непродовження цього Договору.

15.6. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

- Орендодавцю
- Орендарю.

XVI. ДОДАТКИ

16.1. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- Акт приймання-передачі орендованого майна.
- Розрахунок орендної плати за перший місяць оренди
- Експертний висновок про вартість майна

XVII. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Дубровицький навчально-виховний комплекс «Ліцей-школа» Дубровицької районної ради Рівненської області

34100 Рівненська обл., Дубровицький р-н,
м. Дубровиця вул. Макарівська, 11

р/р UA318201720344260004000095474

в ДКСУ м. Київ

ЄДРПОУ 37225752

Тел. +38(03658)22974, +380988051951

Директор

В.В. Кушнір

ОРЕНДАР

ТОВ «РАМЕДАС Україна»

04053, м. Київ, вул. Січових Стрільців, буд.
12, оф. 42

ЄДРПОУ 41602890

р/р UA 143524790000026002052211525

в АТ КБ «ПриватБанк»

тел.: +380504349424

Директор

Я.Є. Буряков



**Акт
прийому-передачі об'єкту оренди**

м.Дубровиця

01.09. 2020 р.

Дубровицький навчально-виховний комплекс «Ліцей-школа» Дубровицької районної ради Рівненської області в подальшому іменоване „Орендодавець”, в особі директора Кушніра В.В. що діє на підставі Статуту, з одного боку та Товариство з обмеженою відповідальністю «РАМЕДАС УКРАЇНА» (надалі – Орендар), в особі директора Буякова Я.Є., який діє на підставі Статуту, з другої сторони, уклали цей Акт про наступне:

1. Відповідно до договору оренди від 01.09.2020 №01/09-1 Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно (надалі – Майно) загальною площею 221,7 м² розміщених у харчоблоці трьохповерхової будівлі Дубровицького НВК «Ліцей - Школа» з метою здійснення харчування учнів, що знаходиться за адресою м. Дубровиця, вул.Макарівська, 11.
2. **Орендодавець** передав, а **Орендар** отримав право використовувати об'єкт оренди відповідно до мети та умов цього Договору.
3. Підписанням цього Акту **Орендар** засвідчує, що жодних зауважень, недоліків, претензій до Об'єкту оренди він не має.
4. Технічний та санітарний стан приміщення задовільний.
5. Цей Акт складено українською мовою в 2-х (двох) автентичних оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із сторін.

Орендодавець


В.В. Кушнір

Орендар


Я.Є. Буяков