

«Погоджено»

Директор департаменту
охорони здоров'я
Одеської міської ради

О.О.Якименко



2019 р.

«Погоджено»

Директор департаменту
комунальної власності
Одеської міської ради

О.В.Спектор



2019 р.

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ № 03-2019/КУ РД№5

місто Одеса

“ 10 ” червня 2019 р.

Комунальна установа «Пологовий будинок №5» в особі головного лікаря Гордєєва Віталія Сафроновича, який діє на підставі Статуту, з одного боку, в подальшому іменується “Орендодавець”, та ТОВ «Елена», в особі генерального директора Діденко В.А., яка діє на підставі Статуту з іншого боку, уклали цей Договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нежиле приміщення другого поверху комунальної установи «Пологовий будинок №5», загальною площею – 23,8 (двадцять три кв.м80 кв.см.) кв.м, яке знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Маршала Говорова,28.

Характеристика об'єкта оренди наводиться у технічному паспорті, виданому КП „ОМБТІ та РОН ” 17 ” січня 2018 року.

Вартість об'єкта оренди на підставі незалежної оцінки становить 219973,00 гривень (без урахування податку на додану вартість). Звіт про незалежну оцінку вартості об'єкта оренди складений станом на „11”квітня 2019року (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1242/17, виданий 22.12.2017 року Фондом державного майна України).

1.2. Передача в оренду об'єкта, зазначеного у п.1.1. цього договору, здійснюється на підставі наказу головного лікаря КУ «Пологовий будинок №5» за №50 від 28травня 2019р., відповідно до чинного законодавства України.

1.3. Термін дії договору оренди:

з “10” червня 2019 р.

до “10” травня 2022 р.

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

2.1. Орендна плата визначається на підставі ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 04.10.1995 року №786 (зі змінами в редакції постанови КМ №961 від 14.09.2011 р.).

2.2. За орендоване приміщення Орендар зобов'язується сплачувати орендну плату за базовий місяць розрахунку орендної плати (останній місяць, за який визначено індекс інфляції) у розмірі 120 гривень (без урахування податку на додану вартість та індексу інфляції) та є базовою ставкою орендної плати за місяць.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Податок на додану вартість розраховується відповідно до вимог чинного законодавства.

2.3. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат, плата за користування земельною ділянкою та інші послуги.

2.4. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату та інші платежі за цим договором щомісячно до 15 числа поточного місяця, незалежно від результатів його господарської діяльності.

2.5. Розмір орендної плати змінюється у випадках зміни методики її розрахунку, цін і тарифів, та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями міської ради, що набрали чинності, в порядку передбаченому чинним законодавством.

2.6. Встановлену плату за цим договором Орендар зобов'язується щомісячно вносити на розрахунковий рахунок (КУ «Міська лікарня №5») №_31556258332064 МФО828011 код01998957

3. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ.

3.1. Орендодавець має право проводити реконструкцію, реставрацію або капітальний ремонт нежилых приміщень.

3.2. Орендодавець має право контролювати стан, напрямки та ефективність використання приміщень, переданих в оренду.

3.3. Орендодавець має право виступати з ініціативою розірвання договору оренди у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, передбачених цим Договором, у тому числі несплати орендної плати своєчасно та в повному обсязі.

3.4. Орендодавець зобов'язується передати Орендарю в оренду нежиле приміщення згідно з п. 1.1. цього Договору за актом приймання-передачі, який

підписується сторонами та погоджується з департаментом охорони здоров'я Одеської міської ради.

3.5. Орендодавець зобов'язується не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованими приміщеннями на умовах цього Договору.

3.6. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

4. ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ.

4.1. Вказані у п. 1.1. приміщення Орендодавцем передаються Орендарю виключно для використання під розміщення аптечного пункту.

4.2. Орендар зобов'язаний своєчасно та в повному обсязі сплачувати ЛПУ орендну плату, експлуатаційні витрати, відшкодовувати кошти за спожиті комунальні послуги, податки та інші платежі.

4.3. На протязі дії цього Договору, крім своєчасного внесення орендної плати, Орендар зобов'язаний:

а) забезпечувати збереження об'єкта оренди, своєчасно проводити за власний рахунок капітальний і поточний ремонт приміщень, запобігати їх пошкодженню і псуванню;

б) утримувати об'єкт оренди у чистоті і технічно справному стані, забезпечувати санітарний, екологічно чистий стан, прибирання та упорядкування прилеглої території;

в) окремо сплачувати за власні кошти фактичні витрати за користування водою, каналізацією, газом, електроенергією, центральним опаленням, іншими комунальними послугами, а також експлуатаційні витрати;

г) за свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в об'єкті оренди з вини Орендаря;

д) виконувати розпорядження і накази місцевих органів влади, що відносяться до здійснення протипожежних заходів, сплачувати витрати на прибирання і очистку прилеглої території, забрудненої його виробничою діяльністю (торгівля овочами, будівельне сміття, харчові відходи і т.п.); своєчасно та доброякісно забезпечувати здійснення заходів з очищення прилеглої території та тротуарів від снігу;

е) застрахувати об'єкт оренди на користь Орендодавця на весь термін дії договору оренди у страховій компанії у порядку, визначеному чинним законодавством, на повну вартість об'єкта оренди, визначеної у п.1.1. цього договору, та надати Орендодавцю копії відповідних документів, що засвідчують виконання зазначеного зобов'язання, протягом 20 днів з моменту укладання цього договору;

з) своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання об'єкта оренди та погоджувати їх з департаментом охорони здоров'я Одеської міської ради;

к) ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованих приміщень несе Орендар з часу укладання цього Договору;

л) відшкодовувати КУ «Пологовий будинок №5» за власні кошти витрати по оплаті земельного податку за дольову участь у користуванні земельною ділянкою.

4.4. При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнанні приміщень, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, викликані ремонтом у приміщеннях будинку, де знаходиться об'єкт оренди.

4.5. Капітальний ремонт, реставрація, реконструкція, технічне переобладнання об'єкта оренди, викликані особливостями господарської діяльності Орендаря, проводяться лише з дозволу-погодження Орендодавця, з наданням проектно-кошторисної (кошторисної) документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку за погодженням з департаментом охорони здоров'я Одеської міської ради.

Після проведення перепланування або реконструкції, що потягла за собою зміну конструктивних елементів приміщень, Орендар зобов'язаний замовити за власний рахунок в КП "ОМБТІ та РОН" технічний паспорт на ці приміщення і не пізніше 3-х місяців після закінчення ремонтних робіт надати його Орендодавцю.

4.6. При проведенні Орендодавцем реконструкції, реставрації чи капітального ремонту об'єкта оренди, пов'язаних з тимчасовим звільненням орендованих приміщень, Орендар зобов'язаний його звільнити у 30-денний строк з дати надіслання повідомлення Орендодавцем, з урахуванням п'ятиденного терміну поштового обігу. При цьому Орендодавець надсилає Орендарю письмове повідомлення про необхідність звільнення орендованих приміщень на строк реконструкції, реставрації чи капітального ремонту.

За період тимчасового звільнення приміщення Орендарем, орендна плата Орендодавцем не стягується.

4.7. Орендар безперешкодно допускає представників Орендодавця, у робочий час доби, для контролю за виконанням правил використання приміщеннями і обов'язків за договором.

4.8. Після закінчення строку дії договору чи у випадку його дострокового розірвання, Орендар зобов'язаний у 15-денний термін передати Орендодавцю приміщення за актом у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі їх в оренду, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди.

4.9. Орендар не має права передавати частину орендованого приміщення в суборенду іншим особам чи організаціям без письмової згоди Орендодавця та погодженням з департаментом охорони здоров'я Одеської міської ради.

У 5-денний термін з дати отримання дозволу на суборенду надати Орендодавцю копію договору суборенди. В іншому разі дозвіл втрачає силу.

4.10. Орендар не має права без згоди Орендодавця передавати приміщення у користування третім особам за цивільно-правовими правочинами, укласти відносно цього приміщення будь-які цивільно-правові правочини, в тому числі попередні договори та передавати будь-яким шляхом право оренди іншим особам без згоди Орендодавця та погодженням з департаментом охорони здоров'я Одеської міської ради.

4.11. У випадку припинення дії цього Договору, у зв'язку із закінченням строку чи дострокового його розірвання, Орендар, який негайно не повернув майно, сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати, з урахуванням щомісячного індексу інфляції, по день фактичного звільнення приміщення з підписанням акта приймання-передачі.

4.12. Орендар зобов'язується щоквартально здійснювати звірку по розрахункам за цим договором з Орендодавцем не пізніше 20 числа наступного місяця звітного кварталу. Результати перевірки оформляються актом, що підписується сторонами та ЛПУ.

4.13. Якщо будинок, в якому знаходиться об'єкт оренди, є пам'ятником архітектури і містобудування місцевого значення, Орендар зобов'язується у 30-тиденний термін з моменту укладання зазначеного договору оренди укласти охоронний договір з уповноваженим органом – Управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради, та у той же термін надати відповідний договір Орендодавцю.

4.14. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.

5.1. За невиконання або неналежне виконання обов'язків за цим Договором винна сторона відшкодовує іншій стороні завдані збитки відповідно до чинного законодавства.

Відшкодування збитків не звільняє винну сторону від виконання умов цього договору.

5.2. За несвоєчасне внесення орендної плати Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, від суми простроченого платежу за кожен день прострочки. Нарахування пені за прострочку виконання обов'язку припиняється через один рік з дня, коли обов'язок повинен був бути виконаний.

5.3. У разі невнесення Орендарем орендної плати на протязі 3-х місяців з дати закінчення терміну платежу, Орендодавець має право відмовитися від договору і вимагати повернення об'єкта оренди. Також, орендодавець має право відмовитись від договору оренди, у разі невикористання Орендарем приміщення за його профільним призначенням, невиконання поточного та капітального ремонту, в порядку, передбаченому цим договором та законодавством України. У разі відмови Орендодавця від договору оренди, Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від договору. Оплата орендної плати та інших платежів здійснюється Орендарем по день фактичного користування майном та підписання акту приймання – передачі приміщення.

5.4. При порушенні правил експлуатації і утримання орендованих приміщень, а також невиконання чи неналежного виконання обов'язків за договором, Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 100 неоподаткованих мінімумів прибутків громадян за кожне окреме порушення, з усуненням наслідків невиконання чи неналежного виконання обов'язків за договором і у строки, встановлені Орендодавцем.

5.5. За невиконання або неналежне виконання Орендарем обов'язків, передбачених п.4.1., п.4.2, п. 4.3. абз. «а», «г», «е», «л», п.4.4, п.4.9, п.4.10, п.4.13. цього Договору, Орендодавець має право достроково вимагати розірвання договору оренди у порядку, передбаченому чинним законодавством.

6. ФОРС – МАЖОР.

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань за цим Договором, якщо це невиконання було наслідком обставин непереборної сили, які виникли після підписання Договору і не могли бути ні передбачені, ні усунені.

6.2. Сторона, яка посилається на обставини непереборної сили, зобов'язана у триденний термін інформувати іншу сторону про виникнення таких обставин у письмовій формі. Інша сторона має право вимагати від цієї сторони надання підтвердження наявності форс-мажорних обставин.

7. ОСОБЛИВІ УМОВИ.

7.1. Питання, не врегульовані цим Договором, вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

7.2. При тривалому, більше трьох місяців, невикористанні Орендарем наданих йому приміщень за цим Договором, приміщення вважаються неосвоєними і договір підлягає розірванню відповідно до чинного законодавства.

7.3. Суперечки, що виникають між сторонами у ході виконання умов договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не досягнуто, справа передається на розгляд до господарського суду Одеської області.

7.4. Зміна або розірвання договору можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться до договору, розглядаються сторонами на протязі 20 днів і вносяться у тій самій формі, в якій укладено цей договір.

Одностороння відмова від виконання умов договору та внесених змін не допускається.

7.5. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством та зазначеним договором оренди.

У разі розірвання договору в судовому порядку або відмови від договору оренди в продовж його строку, внаслідок невиконання обов'язків за договором, всі невід'ємні поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від цього майна без нанесення йому збитку, здійснених орендарем при проведенні капітального ремонту та реконструкції за час його оренди за рахунок власних коштів, залишаються у власності орендодавця безкоштовно і компенсації не підлягають.

7.6. Заяви, пропозиції, повідомлення, претензії, стосовно змін, розірвання, припинення, або продовження дії договору оренди на новий термін, надсилаються сторонами цього договору рекомендованими або цінними листами за адресами, зазначеними у цьому договорі.

7.7. Реорганізація Орендодавця не є підставою для змін умов або припинення дії цього Договору.

7.8. Дія договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- продажу об'єкта оренди за участю Орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;

- достроково за згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- банкрутства або ліквідації Орендаря;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

7.9. Орендар на вимогу Орендодавця зобов'язується надавати йому інформацію про використання об'єкта оренди.

У випадку приховування чи подання недостовірної інформації про використання об'єкта оренди, що призводить до заниження орендної плати, Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату у повній сумі за весь період оренди.

7.10. Вступ Орендаря у користування приміщеннями настає одночасно з підписанням акта приймання-передачі вказаних приміщень.

7.11. Передача приміщень в оренду не означає передачу Орендарю права власності на це приміщення. Власником об'єкта оренди залишається територіальна громада міста Одеси.

7.12. У випадку зміни юридичної адреси, номеру розрахункового рахунку, місцезнаходження, інших реквізитів, сторони зобов'язані у 10-денний термін повідомити один одного про зміни, що сталися. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, направлені за юридичною адресою, вважаються врученими.

7.13. Всі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору несе Орендар.

7.14. Цей договір набуває чинності з моменту підписання його сторонами; складено у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної сторони цього договору та департаменту охорони здоров'я Одеської міської ради.

8. ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДОДАЄТЬСЯ.

8.1. Наказ головного лікаря КУ «Пологовий будинок №5» за №50 від 28 травня 2019р.

8.2. Розрахунок орендної плати за базовий місяць оренди.

8.3 Акт Приймання-передачі приміщення.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ СТОРІН:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	ОРЕНДАР:
<p>КУ « Пологовий будинок №5» 65011, м.Одеса., вул. М.Говорова, 28 ГУДКСУ в Одеськ.обл.МФО 828011 ЄДРПОУ 05446449</p> <p>Головний лікар _____ ордєєв В.С. М.П.</p> 	<p>ТОВ «ЕЛЕНА»</p> <p>65026, м.Одеса, вул.Пастера, 9 ЄДРПОУ 25433668 Р/Р26003164952 МФО 380805 АТ «Райффайзен банк Аваль» м.Київ</p> <p>Генеральний директор _____ Діденко В.А.</p> 