

№49

**Договір оренди  
нерухомого майна**

с. Музиківка

01 листопада 2019 р.

Комунальне некомерційне підприємство “Музиківська амбулаторія загальної практики сімейної медицини” Музиківської сільської ради, в особі в.о. керівника Болюк М.М, що діє на підставі Статуту, (далі – Орендодавець), з однієї сторони, і

**Фізична особа-підприємець Удовченко Наталія Михайлівна**, (далі - Орендар), витяг з Єдиного державного реєстру юридичних, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань № 1005352013 від 25.05.2019 року, паспорт НЮ 362645 виданий Тернопільським РС УДМС України в Тернопільській області, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно - нежитлове приміщення: частина будівлі КНП «Музиківська амбулаторія ЗПСМ» Музиківської сільської ради, а саме: стоматологічний кабінет на першому поверсі, площею 13,4 м<sup>2</sup>, що знаходиться за адресою Херсонська область, Білозерський район, с. Музиківка, вул. 40 років Перемоги, 20, перебуває в оперативній оренді. Вартість майна визначена згідно з висновком про вартість на 06.08.2019 р. і становить за незалежною оцінкою 79 320,00 грн. (сімдесят дев'ять тисяч триста двадцять гривень) грн. 00 коп. (далі - Майно).

1.2. Майно передається в оренду для розміщення стоматологічного кабінету з метою забезпечення жителів громади Музиківської ОТГ зручного доступу до стоматологічних послуг.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору не потребує поточного і капітального ремонту, визначається додатково в акті приймання-передавання.

### 2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається в оперативній оренді у «Орендодавця», а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата, визначена за результатами вивчення попиту щодо наміру передачі в оренду нерухомого комунального майна Музиківської сільської ради, відповідно до письмової пропозиції Орендаря (техніко-економічного обґрунтування, розрахованого виходячи з розміру незалежної оцінки), за місяць оренди Майна, та становить **2000,00 грн. (дві тисячі грн. 00 коп.) без ПДВ**, що відповідно за рік оренди складає 24000,00 грн. (двадцять чотири тисячі грн. 00 коп.) без ПДВ.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

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 та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата сплачується Орендарем в безготівковій формі на розрахунковий рахунок Орендодавця не пізніше 5 числа кожного місяця оренди, на підставі виставленого Орендодавцем рахунку.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю.

3.7. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

#### **4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна**

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно використовуються на його відновлення.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

4.3. Для здійснення поліпшень орендованого майна Орендар отримує письмову згоду Орендодавця.

#### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і 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 Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

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 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. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.9. Всі та будь-які витрати на утримання Майна оплачуються Орендодавцем. Орендар компенсує ці витрати на підставі окремо виставлених Орендодавцем рахунків, протягом десяти банківських днів з дня отримання рахунку, в тому числі витрати щодо надання комунальних послуг Орендарю, пропорційно об'єму їх використання.

5.9.1. Відшкодувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки орендованого майна, рецензуванням звіту про незалежну оцінку майна, у місячний термін з дня підписання договору оренди на підставі окремо виставленого рахунку Орендодавця.

5.9.2. Суми компенсації перераховуються за реквізитами, вказаними в п. 12 договору. На вимогу Орендаря, Орендодавець зобов'язаний надати обґрунтований розрахунок сум компенсації.

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

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

## **6. Права Орендаря**

Орендар має право:

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

6.2. За письмовою згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна.

## **7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. 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.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

## **8. Права Орендодавця**

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.

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.

## **9. 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.

У випадку несвоечасної або не в повному обсязі оплати Орендарем Орендної плати та/або будь-яких платежів, належних з нього по Договору, Орендар сплачує Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми прострочених платежів за кожний день прострочення.

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

## **10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 9 місяців, та діє з моменту підписання " 01" листопада 2019 р. до "19" серпня 2022 р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, 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. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

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 (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- 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, 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.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем, не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

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

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 10 % від розміру орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

## 11. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- звіт про оцінку майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

## 12. Платіжні та поштові реквізити Сторін

### Орендодавець

**КНП «Музиківська амбулаторія ЗПСМ»**  
75023, Херсонська область, Білозерський район, с. Музиківка, вулиця 40 років Перемоги, 20  
ЄДРПОУ 41769365 МФО 352479  
Р/рUA 633524790000026002052207539  
В ХФ АТ КБ «ПРИВАТБАНК» м.Херсон



\_\_\_\_\_  
М.М.Бюлюк

### Орендар

**ФОП Удовченко Наталія Михайлівна**  
73034, Херсонська область, м.Херсон, Суворовський р-н, вул. Сенявіна, 152-А, кв.12  
ІПН 3324200062 паспорт НЮ 362675  
виданий Тернопільським РС УДМС України в Тернопільській області  
Р/р МФО

\_\_\_\_\_  
Н.М. Удовченко