

ДОГОВІР оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області

м. Вінниця

21 листопада 2018 р.

Вінницька обласна клінічна лікарня ім. М.І. Пирогова (далі за текстом „ОРЕНДОДАВЕЦЬ”), в особі головного лікаря Жуванова Олександра Борисовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та ТОВ «Унісем-фарма» (далі за текстом „ОРЕНДАР”) в особі директора – Никитішеної Інни Станіславівни, що діє на підставі Статуту, з другого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування (операційну оренду) майно (надалі - об'єкт оренди) загальною площею 27,6 кв.м., (літ.Ж), розташоване за адресою: вул. Пирогова, 46 у м. Вінниця, згідно з використанням з поверхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору (додаток №1), для розміщення аптечного пункту.

1.2. Вартість об'єкта визначена згідно зі звітом про оцінку майна на 21 вересня 2018 р. і становить 269569,0грн. (двісті шістьдесят дев'ять тисяч п'ятсот шістьдесят дев'ять гривень 00 копійок).

1.3. Опис технічного стану об'єкта оренди на дату передачі його ОРЕНДАРЕВІ, його склад зазначається в акті приймання-передачі об'єкта оренди, що є невід'ємною частиною цього Договору (додаток № 2).

1.4. Об'єкт оренди є спільною власністю територіальних громад області і знаходиться на балансі Вінницької обласної клінічної лікарні ім. М.І. Пирогова.

II. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ ОРЕНДАРЯ у володіння та користування об'єктом оренди настає одночасно із підписанням сторонами акта приймання-передачі вказаного об'єкта, який складатиметься протягом десяти днів з моменту підписання сторонами цього Договору.

2.2. Передача об'єкта в оренду не спричиняє передачу права власності на нього. Об'єкт залишається спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області, а ОРЕНДАР володіє і користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення цього Договору об'єкт оренди повертається ОРЕНДОДАВЦЮ в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, в порядку, встановленому п.2.1. Договору.

Об'єкт оренди вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4. Обов'язок зі складання акта приймання-передачі покладається на Сторону, яка передає об'єкт оренди іншій Стороні за Договором.

2.5. Ризик випадкової загибелі несе ОРЕНДОДАВЕЦЬ.

III. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування об'єктом оренди ОРЕНДАР сплачує орендну плату, яка визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням 16 сесії Вінницької обласної Ради 3 сесійкиання від 15 вересня 2000 року № 241, зі змінами та доповненнями, або за результатами конкурсу на право оренди, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – вересень 2018р.- 2838,47 грн. Орендна плата за перший орендний місяць листопад 2018 року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за жовтень – листопад 2018 р.

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

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

3.4. Розмір орендної плати переглядається за вимогою однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендар відшкодує Орендодавцю витрати комунальних послуг та експлуатаційних витрат згідно виставлених йому рахунків.

3.6. Визначена орендна плата *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)* перераховується ОRENДАРЕМ ОRENДОДАВЦЮ у повному обсязі щомісячно не пізніше 20 числа місяця наступного за звітним.

Необхідні платежі нараховуються з моменту підписання акту приймання-передачі.

3.7. Орендна плата *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)*, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується ОRENДОДАВЦЕМ відповідно до чинного законодавства з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включючи день оплати.

Сума відшкодування експлуатаційних витрат (за 1 м.кв.) змінюється пропорційно законодавчій до розміру мінімальної заробітної плати.

3.8. ОRENДОДАВЕЦЬ до 10 числа кожного місяця підготує рахунки по оренді плати *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)*, а ОRENДАР зобов'язаний протягом двох робочих днів отримати зазначені рахунки, розписавшись про їх отримання в відомості на отримання рахунків.

3.9. ОRENДАР має право протягом трьох днів з моменту отримання рахунку, а разі непогодження сумою, виставленою в рахунку, надати ОRENДОДАВЦЮ свої обґрунтовані письмові заперечення. ОRENДОДАВЕЦЬ розглядає заперечення ОRENДАРЯ протягом трьох робочих днів та в разі погодження змінює суму, виставлену в рахунку.

3.10. В разі якщо ОRENДАР в термін, передбачений п.3.8. Договору, не з'явився для отримання рахунку або своєчасно не надав свої письмові заперечення щодо загальної суми виставленої в рахунку – загальна сума виставлена в рахунку до сплати є безсумнівною.

3.11. При проведенні платежів, в разі наявності боргу по сплаті орендної плати, плати за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, сума платежу в першу чергу зараховується на відшкодування витрат ОRENДОДАВЦЯ, пов'язаних з одержанням виконання, погашення пені за прострочення платежів, а потім погашення суми боргу відповідно по експлуатаційним витратам, комунальним послугам, орендної платі.

3.12. У разі припинення дії даного Договору орендна плата *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)* сплачується ОRENДАРЕМ по день фактичної передачі об'єкта оренди ОRENДОДАВЦЮ.

3.13. Сплата орендної плати *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)* ОRENДАРЕМ проводиться шляхом перерахування грошових коштів на рахунок ОRENДОДАВЦЯ.

3.14. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла ОRENДОДАВЦЮ, підлягає залицю в рахунок наступних платежів.

3.15. Зобов'язання ОRENДАРЯ по орендної платі забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі, меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць та правом ОRENДОДАВЦЯ на розірвання договору. Виконання ОRENДАРЕМ інших зобов'язань забезпечується правом ОRENДОДАВЦЯ на розірвання договору.

IV. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються його балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. ОRENДАР зобов'язаний протягом дії Договору до повернення об'єкта оренди за свій рахунок проводити необхідний поточний та капітальний ремонт об'єкта оренди. Ця умова Договору не розкладається дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання ОRENДОДАВЦЯ щодо компенсації вартості поліпшень.

4.3. ОRENДАР не має права без згоди обласної Ради проводити поліпшення об'єкта оренди. Для отримання згоди на здійснення поліпшень ОRENДАР подає заяву і матеріали відповідно до Порядку затвердженому сесією обласної Ради.

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

V. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

ОRENДАР зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно у відповідності до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату *(відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат)*.

5.3. У разі припинення дії Договору оренди повернути об'єкт оренди відповідно до розділу II Договору.

5.4. При проведенні ОRENДАРЕМ ремонту чи переобладнання ОRENДАР несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, викликані цими роботами.

5.5. Підтримувати орендоване майно в належному стані, передбаченому санітарними нормами

правилами пожежної безпеки, запобігати його пошкодженню і псуванню.

5.6. Допускати посадових осіб ОРЕНДОДАВЦЯ для обстеження об'єкта оренди на предмет відповідності використання його за призначенням, стану об'єкта оренди, правильності сплати орендної плати (відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат), тощо.

5.7. Письмово повідомляти ОРЕНДОДАВЦЯ про зміну юридичного статусу підприємства, керівника юридичної адреси, реквізитів банку.

5.8. Не укладати договори (угоди), в тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням орендованих приміщень іншою юридичною або фізичною особою.

5.9. Проводити за власний рахунок поточний, капітальний ремонт об'єкта оренди відповідно до п.п.4.2.4 цього Договору.

5.10. 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 відселення - протягом місяця після отримання письмового повідомлення ОРЕНДОДАВЦЯ.

5.11. ОРЕНДАР зобов'язаний відповідно до вимог Закону України „Про пожежну безпеку” отримати дозвіл на оренду від органів протипожежної безпеки та надати його копію орендодавцю в місячний термін з дня підписання Договору; утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням; проводити службові розслідування випадків пожеж, документи розслідування надавати ОРЕНДОДАВЦЮ. ОРЕНДАР несе відповідальність за протипожежний стан орендованого приміщення.

5.12. ОРЕНДАР зобов'язаний на вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ проводити звірку взаєморозрахунків з орендодавцем за платежів (відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат) та оформляти відповідні акти звірки щорічно брати участь в інвентаризації розрахунків за станом на 1 січня.

5.13. Про припинення використання об'єкта оренди ОРЕНДАР за місяць письмово повідомляти ОРЕНДОДАВЦЯ.

5.14. ОРЕНДАР зобов'язаний протягом п'яти днів з моменту укладення 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, визначеного 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 сплати визначаються договором страхування об'єкта оренди.

5.15. ОРЕНДАР зобов'язаний в разі його реорганізації, приватизації чи ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЯ в 10-денний термін з моменту виникнення перерахованих фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

ОРЕНДАР зобов'язаний, в разі приватизації об'єкта оренди, в 10-денний термін надати ОРЕНДОДАВЦЮ копію нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу об'єкта оренди та акта приймання-передачі.

5.16. Повернути об'єкт оренди в разі припинення чи розірвання Договору ОРЕНДОДАВЦЕВИ.

Відшкодувати ОРЕНДОДАВЦЕВИ збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини ОРЕНДАРЯ.

5.17. Протягом 10-ти днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного ОРЕНДАРЕМ завдатку. У разі порушення ОРЕНДАРЕМ зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо, в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін, сума сплачених орендних платежів завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати.

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

5.19. Відшкодувати вартість експертної оцінки та витрат, пов'язаних з проведенням конкурсів, протягом 5 днів після отримання рахунку.

УІ. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

ОРЕНДАР має право:

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За згодою ОРЕНДОДАВЦЯ проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переоснащення об'єкта оренди, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Вказувати своє місцезнаходження, розпорядок роботи шляхом розміщення відповідних виписок, вказівних табличок.

6.4. ОРЕНДАР не відповідає за зобов'язаннями ОРЕНДОДАВЦЯ.

УП. ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

7.1. Передати ОРЕНДАРЮ в оренду майно згідно з п.2.1 цього Договору згідно з актом прийняття передачі.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали ОРЕНДАРЮ користуватися об'єктом оренди на умовах цього Договору.

УІІІ. ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

8.1. Щоквартально контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання об'єкта оренди зі складанням акта обстеження.

8.2. 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, з розміру орендної плати.

8.3. ОРЕНДОДАВЕЦЬ не відповідає за зобов'язаннями ОРЕНДАРЯ.

ІХ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ не несе відповідальності за збитки, нанесені ОРЕНДАРЮ внаслідок аварійних інженерних комунікацій, які знаходяться на об'єкті оренди або за його межами.

9.2. За несвоєчасну сплату орендних платежів (плати за комунальні послуги та експлуатаційні витрати) ОРЕНДАР сплачує на користь ОРЕНДОДАВЦЯ пеню в розмірі позивної облікової ставки Національного банку України за кожний день прострочення.

У випадку примусового стягнення несвоєчасно сплаченої орендної плати (плати за комунальні послуги, експлуатаційні витрати), у порядку, встановленому законодавством України, з ОРЕНДАРЯ також стягують повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням.

9.3. ОРЕНДАР відшкодовує збитки, спричинені неналежним ремонтом або експлуатацією об'єкта оренди. При погіршенні стану або знищенні об'єкта оренди з вини ОРЕНДАРЯ він відшкодовує збитки у повній 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.

9.4. 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 нанесені у зв'язку з цим збитки у повному їх розмірі та сплачує орендну плату за весь період користування.

9.5. За майно, захищене ОРЕНДАРЕМ в орендованому приміщенні без нагляду та охорони ОРЕНДОДАВЕЦЬ відповідальності не несе.

9.6. 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 з Сторін за рішенням суду.

9.7. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою Сторін. Якщо не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

Х. СТРОК ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено з 21 листопада 2018р. до 21 жовтня 2021 р. включно.

10.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору.

10.3. Зміна або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням Сторін. Зміни та доповнення вносяться, розглядаються Сторонами протягом 20 днів.

10.4. Договір може бути розірваний у разі невиконання його умов або на вимогу однієї з Сторін рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. Договір може бути продовжений в порядку визначення Органом управління майном.

10.6. Реорганізація ОРЕНДОДАВЦЯ не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

10.7. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди;
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за згодою Сторін або за рішенням господарського суду;
- ліквідації ОРЕНДАРЯ чи ОРЕНДОДАВЦЯ;
- у разі смерті ОРЕНДАРЯ (якщо ОРЕНДАРЕМ є фізична особа).

10.8. У разі припинення Договору поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю ОРЕНДАРЯ, а невідполіпшення - власністю ОРЕНДОДАВЦЯ. Відшкодування вартості невід'ємних поліпшень вирішується відносно Порядку, встановленого сесією обласної Ради.

10.9. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

України.

10.10. Договір укладений в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу: 1 - ОРЕНДОДАВЦЮ, 2 - ОРЕНДАРЮ, 3,4- Управління спільної комунальної власності територіальних громад області.

ДОДАТКИ:

- 13. Виконання з поповерхового плану;
- 14. Акт приймання - передачі;

ХІ.ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

Орендодавець	Орендар
---------------------	----------------

Вінницька обласна клінічна лікарня
Ім. М.І. Пирогова
 Найменування

м. Вінниця, вул. Пирогова, 46
 юридична адреса

р/р № 35428001002152
 розрахунковий рахунок

в ГУДКС у Вінницькій області,

МФО № 802015
 банк та МФО

ЄДРПОУ № 02011031

ТОВ «Унісем - фарм»
 Найменування

м. Вінниця, вул. Зодчих, ак. Ющенко 32/20
 юридична адреса

р/р № 26000002231001
 розрахунковий рахунок

ВФ «Укрінбанк»

МФО № 302333
 банк та МФО

ЄДРПОУ № 20103044

ВІД ОРЕНДОДАВЦІ

Головний лікар
 Погода

О.Б. Жуванюк
 підпис



ВІД ОРЕНДАРЯ

Директор
 Погода

І.С. Нікитишена
 підпис

