

ЗАТВЕРДЖУЮ:  
Голова Вижницької районної ради  
Чернівецької області  
М.І. Андрюк  
18 червня 2018р.

## Договір оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району № 4

місто Вижниця  
Чернівецької області

Восьме червня дві тисячі  
вісімнадцятого року

Комунальна установа «Вижницька центральна районна лікарня» Вижницької районної ради, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02005697, що знаходиться за адресою: 59200, Чернівецька обл., м. Вижниця, вул. Й. Бурги, 5, (далі - Орендодавець) в особі головного лікаря комунальної установи Митринюка Федора Володимировича, який діє на підставі Статуту, з одного боку, та Аптека №103 м. Вижниця, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21439257, що знаходиться за адресою: 59200, м. Вижниця, вул. Й. Бурги, 5 (далі - Орендар) в особі завідувачої Аптеки № 103 Біляк Богдани Лазарівни, що діє на підставі Статуту з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування частину нежитлового приміщення, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району на підставі Свідоцтва про право власності на нерухоме майно серія САК №356284 від 17.12.2013 року та перебуває в оперативному управлінні КУ «Вижницької центральної районної лікарні» (далі - Майно) під аптеку №103 площею 117,00 кв.м, яке розміщене за адресою: м. Вижниця вул. Й. Бурги № 5.

1.2. Майно передається в оренду для розміщення аптеки та реалізації лікарських засобів, в тому числі пільговим категоріям населення. Режим роботи - цілодобовий

Вартість Майна визначена на підставі проведеної незалежної оцінки станом на 30 квітня 2018 року в розмірі 929 425,00 (дев'ятсот двадцять дев'ять тисяч чотириста двадцять п'ять) грн. 00 коп. без ПДВ.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору не потребує поточного або капітального ремонту, що визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

### 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.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається територіальна громада району в особі Вижницької районної ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється на підставі рішення комісії Вижницької районної ради з питань управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району (протокол №4 від 30.03.2018 року).

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

### 3. Орендна плата

3.1. За користування Майном Орендар сплачує орендну плату встановлену відповідно до рішення комісії районної ради по відбору суб'єктів оціночної діяльності (протокол засідання №6 від 21.05.2018 року) і становить за базовий місяць оренди 1549,04 (одна тисяча п'ятсот сорок дев'ять) грн. 04 коп., або 13 (тринадцять) грн. 24 коп. за м<sup>2</sup>. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць, якщо проведення індексації передбачено чинним законодавством України у поточному році.

3.3. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.4. Орендна плата перераховується у співвідношенні: 30% до загального фонду районного бюджету, 70% - Балансоутримувачу (Орендодавцю).

3.5. Орендна плата перераховується Орендарем у повному обсязі щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до районного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному п.3.4. порядку відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, уключаючи день оплати.

3.7. Орендар має право протягом трьох робочих днів з моменту отримання рахунку, в разі непогодження з сумою, виставленою в рахунок, надати Орендодавцю свої обґрунтовані письмові заперечення. Орендодавець розглядає заперечення Орендаря протягом трьох робочих днів та в разі погодження змінює суму, виставлену в рахунок.

3.8. Наднормова сума орендної плати, що надійшла до районного бюджету та Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.9. У разі припинення дії даного Договору Орендар сплачує орендну плату до дня фактичного повернення Майна за актом приймання-передавання включно.

3.10. Зобов'язання Орендаря по орендній платі забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий місяць) оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди.

3.11. 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, до районного бюджету та Балансоутримувачу.

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

4.1. Орендар зобов'язаний протягом дії Договору до повернення об'єкта оренди за власний рахунок проводити необхідний поточний та з дозволу районної ради - капітальний ремонт 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.

4.2. Будівельні роботи на об'єкті оренди виконуються тільки на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленому чинними

нормативними актами порядку, і при наявності дозволу на ведення будівельних робіт, отриманого в установленому порядку.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання Орендарю згоди Орендодавця майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селища, міст району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

#### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату до районного бюджету та Балансоутримувачу.

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

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

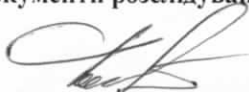
5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.6. Забезпечити Орендодавцю та уповноваженим представникам доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на користь Орендодавця не менше, ніж на його вартість вказану в п.1.1. і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.8. Орендар зобов'язаний відповідно до вимог Закону України «Про пожежну безпеку» отримати дозвіл на оренду від органів пожежної 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 службове розслідування випадків пожеж, документи розслідування подавати Орендодавцю.



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

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

5.11. Орендар зобов'язаний в разі його реорганізації, приватизації чи ліквідації або порушені справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомляти про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перерахованих фактів та надати засвідчені у встановленому порядку копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також про правонаступництво.

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

5.13. Запобігати пошкодженню орендованого майна; в разі виникнення з вини Орендаря можливих збитків, останній відшкодовує Орендодавцю вартість нанесених збитків.

5.14. Нести витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією цього Договору (у випадках, коли Договір потребує нотаріального посвідчення).

5.15. Протягом 10-ти робочих днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць 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 у разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати.

5.16. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем (Орендодавцем) орендованого Майна договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

## 6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Вказувати своє місцезнаходження, розпорядок роботи шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок.

6.3. За згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до районного бюджету.

6.4. Орендар не відповідає за зобов'язання Орендодавця.

## 7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк три роки і більше - після нотаріального посвідчення Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали 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 наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.



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.

8.4. Орендодавець має право відмовитися від Договору оренди без передачі іншого орендованого Майна і вимагати повернення Майна, у разі несплати Орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд.

Орендодавець не відповідає за зобов'язання Орендаря.

#### **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.

9.2. 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 Майно.

9.3. За несвоєчасну сплату орендних платежів, плати за комунальні послуги Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожен день прострочення.

У випадку примусового стягнення несвоєчасно сплаченої орендної плати, відшкодування за комунальні послуги у порядку, встановленому законодавством України, з Орендаря також стягуються у повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням.

9.4. У разі звільнення Орендарем об'єкта оренди без письмового попередження, а також без складання акта про передачу об'єкта в неналежному стані, Орендар несе повну

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

9.5. За майно, залишене Орендарем у 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 із сторін за рішенням суду.

9.7. 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 два роки одинадцять місяців, що діє з 08 червня 2018 року по 07 травня 2021 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього терміну цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, 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 терміну його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності рішення Комісії районної ради про надання відповідного дозволу.

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 терміну, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи.



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. Відшкодування вартості невід'ємних поліпшень здійснюється відповідно до «Порядку надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок власних коштів орендаря», затвердженого рішенням шостої сесії Вижницької районної ради VII скликання № 115-6/16 від 21 квітня 2016 року «Про управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району».

10.8. 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.

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

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

10.11. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу і зберігаються в:

- Орендодавця;
- Орендаря;
- Вижницькій районній раді.

## 11. Додатки

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

До цього Договору додаються:

- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- розрахунок орендної плати за базовий місяць оренди (додаток №3 до протоколу №6 засідання комісії Вижницької районної ради по відбору суб'єктів оціночної діяльності від 21.05.2018 року);
- копія висновку про незалежну оцінку нерухомого майна, переданого в оренду.

## 12. Платіжні та поштові реквізити Сторін

**Орендодавець**  
КУ «Вижницька центральна районна лікарня»  
59200, Чернівецька обл. м. Вижниця вул.  
вул. Й.Бурги 5  
Код ЄДРПОУ 02005697  
р/р 31553253335159  
МФО 856135 ГУДКУ  
У Вижницькому р-ні

**Орендар**  
Аптека №103 м.Вижниця  
59200, м.Вижниця.  
вул.Й.Бурги,5  
Код ЄДРПОУ 21439257  
р/р 26006810439090  
МФО 356334  
Ощадбанк м.Вижниця

Головний лікар \_\_\_\_\_ Ф.В.Митринюк

Завідуюча Аптеки №103 м.Вижниця \_\_\_\_\_ Б.Л.Біляк

Погоджено:  
завідувач юридичного відділу  
виконавчого апарату Вижницької районної ради

К.В.Голобуцька

Голова постійної комісії з питань  
власності агропромислового комплексу, земельних  
відносин, охорони довкілля та надзвичайних ситуацій

Ю.П.Никифоряк

АКТ

приймання – передавання нерухомого майна

08 червня 2018 року

м. Вижниця

Цей акт складено між КУ «Вижницька центральна районна лікарня» в особі головного лікаря **Митринюка Федора Володимировича** (далі – Орендодавець) з однієї сторони та **Аптека №103** в особі завідуючої Аптеки №103 **Біляк Богдани Лазарівни**, (далі - Орендар) з другої сторони в тому, що на підставі Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району № 4 від 8 червня 2018 року Орендодавець здає, а Орендар приймає в оренду нежитлове приміщення загальною площею 117,00 м.кв. для розміщення **аптеки №103** для реалізації лікарських засобів за адресою:

59200, Чернівецька обл., м.Вижниця, вул.Й.Бурги, 5.

На час передачі нерухоме майно перебуває в задовільному стані.

Цей акт укладено в 3 примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Вижницької районної ради.

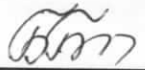
Приміщення передав:  
**Орендодавець**

Приміщення прийняв:  
**Орендар**

Головний лікар

Завідуюча Аптеки №103 м.Вижниця

  
\_\_\_\_\_ **Ф.В.Митринюк**

  
\_\_\_\_\_ **Б.Л.Біляк**



**Р О З Р А Х У Н О К**  
**орендної плати**  
**(для переукладення на новий термін**  
**договору оренди нерухомого майна №5 від 08.07.2015 року)**  
**в м.Вижниця по вул.Й.Бурги,5 площею 117,00 кв.м.**

Розмір річної орендної плати становить:

$$\text{Опл.} = 929\,425,00 \times 2\% : 100\% = \mathbf{18\,588,50 \text{ грн.}}, \text{ де}$$

929 425,00 грн. - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки;

2 % – орендна ставка, визначена відповідно до Методики розрахунку орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району та пропорцій її розподілу, затвердженого рішенням шостої сесії Вижницької районної ради VII скликання від 21 квітня 2016 року №115-6/16 «Про управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району».

Розмір орендної плати за базовий місяць становить  
(фіксується у договорі оренди):

$$\text{Опл.б.міс.} = 18\,588,50 \text{ грн.} / 12 * I_{\text{м.}} = \mathbf{1\,549,04 \text{ грн.}} * I_{\text{м.}}, \text{ або}$$

$$\text{вартість 1 кв.м площі} - \mathbf{13,24 \text{ грн.}} * I_{\text{м.}}, \text{ де}$$

$I_{\text{м.}}$ -індекс інфляції за травень 2018 року.

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