

**Договір оренди
нерухомого майна, що належить до комунальної власності**

Місто Обухів № 92 01 грудня дві тисячі сімнадцятого року

Ми, що нижче підписалися, **виконавчий комітет Обухівської міської ради**
(повна назва Орендодавця)

ідентифікацій код ЄДРПОУ 04362680, місцезнаходження якого: вулиця Київська, будинок 10, місто Обухів, Київська область, 08700
(адреса)

(далі Орендодавець) в особі начальника управління економіки виконавчого комітету Обухівської міської ради Кондратюк А.М.,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що мешкає по вулиці Київська, будинок, 42, квартира 11, місто Обухів, Київська область, 08700
(адреса)

та діє на підставі розпорядження міського голови № 441 від 14.12.2015 року,
з одного боку,

(назва документа, номер наказу)

та **фізична особа – підприємець Паєнко Василь Петрович**,

(повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код 2301308115, місцезнаходження якого: вулиця Каштанова, будинок 23, місто Обухів, Київська область, 08700
(адреса)

(далі – Орендар) в особі фізичної особи - підприємця Паєнка Василя Петровича, що мешкає за адресою: вулиця Лукавиця, буд. 352/6, місто Обухів, Київська область, 08700

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

та діє на підставі витягу з Єдиного державного реєстру юридичних, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань

(статут, довіреність тощо)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1 Орендодавець на підставі рішення виконавчого комітету Обухівської міської ради від 05.12.2017 року № 626 передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно нежиле приміщення (далі – Майно) площею **99,80 кв. м**, розміщене за адресою: вулиця Каштанова, 23, місто Обухів, Київська область, 08700, що перебуває на балансі виконавчого комітету Обухівської міської ради (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку / актом оцінки на «30» листопада 2017 року і становить за незалежною оцінкою / залишковою вартістю 120178,00 гривень без ПДВ (сто двадцять тисяч сто сімдесят вісім грн. 00 коп.)

1.2. Майно передається в оренду з метою раціонального використання нерухомого майна для розміщення складу.

Майно використовується лише за цільовим призначенням, як це зазначено в договорі оренди.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує / не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача 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 (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж 2 (два) роки 11 (одиннадцять місяців) та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається Орендодавець, 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 Орендаря щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, затвердженої рішенням Обухівської міської ради від 27.04.2016 № 163-9-VII відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (зі змінами), або за результатами конкурсу на право оренди державного Майна і становить з ПДВ за перший місяць оренди з 01 грудня 2017 року **1802,67 гривень при орендній ставці 15%.**

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

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

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Орендна плата сплачується орендарем незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря щомісячно не пізніше 25 числа наступного місяця на рахунок Орендодавця.

За висновком комісійного обстеження Орендар, який використовує приміщення під виробничу діяльність, виховну, профілактичну та патріотичну роботу з дітьми та молоддю, може звільнитися від сплати орендної плати терміном на 1 місяць при виконанні ремонту орендованого приміщення, якщо такого потребує приміщення.

3.7. За несвоєчасну сплату орендних платежів Орендар на користь Орендодавця сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період за який сплачується пеня. При частковій сплаті орендної плати в першу чергу зараховується пеня, потім орендна плата.

3.8. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.9. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату в повному обсязі за період фактичного використання майна. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовується на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

«4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховується Орендарем і в першочерговому порядку використовується ним на повне відновлення орендованих основних фондів».

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

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.7, 6.4 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна відповідно до вимог нормативно-правових актів.

4.5. Орендар зобов'язаний при оренді підвальних приміщень дотримуватися правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій та вимог Сніп – 11-104-76 по зберіганню та складуванню матеріальних цінностей підвальних приміщень, а також забезпечити їх захист від аварій на внутрішньо – будинкових та зовнішніх інженерних комунікаціях.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. У разі оренди будівлі та споруди:

За актом приймання-передавання Орендар (юридична особа) зобов'язана прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій позабалансовий рахунок на період оренди.

5.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.4. 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.

5.5. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряду використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.6. 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.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень (капітальний ремонт та реконструкція) орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень (капітальний ремонт та реконструкція) орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок та проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

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

5.9. 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.

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

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

5.12. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

5.13. Орендар самостійно сплачує відповідним підприємствам вартість фактично спожитих комунальних послуг, які надаються, за окремими договорами з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія і т.д.) за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання та пропорційну частку витрат на утримання прибудинкової території, а також

сплачує вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання.

Вартість таких послуг не входить до складу орендної плати і сплачується орендарем безпосередньо постачальникам таких послуг.

6. Право Орендаря

Орендар має право:

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

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

6.3. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

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 на строк не менше як на 2 (два) роки та одинадцять місяців.

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.

Договір може містити або не містити зобов'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень Майна.

7.5. Відшкодувати Орендарю у разі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлених поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті 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, та не виконання умов Договору щодо сплати орендної плати.

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 обов'язків за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. 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 (два) роки 11 (одинадцять) місяців, що діє з **«01» грудня 2017 року до «01» листопада 2020 року включно.**

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку 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. 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.

10.5. 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);
- у разі не сплати Орендарем орендної плати більш як 3 (три) місяці.

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 за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після

припинення (розірвання) Договору оренди на підставі підтвердних документів або 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/Балансоутримувачу 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 0,5 відсотка від розміру орендної плати за останній місяць оренди 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. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець

Виконавчий комітет Обухівської міської ради

вул. Київська, 10, м. Обухів, Київська область, 08700

Р/р 31557204330588 банк ГУ ДКУ в Київській області, МФО 821018

ЄДРПОУ 04362680

Орендар

Фізична особа – підприємець Паєнко Василь Петрович

вулиця Лукавиця, 352/6, місто Обухів, Київська область, 08700.

р/р 26003053008803 ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», МФО 321843

тел. 0674058763

12. Додатки

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

Орендодавець

Виконавчий комітет Обухівської
міської ради



Кондратюк А.М.

Орендар

Фізична особа – підприємець



Паєнко В.П.

Додаток 1 до договору оренди
від 01.12.2017 року № 92

РОЗРАХУНОК орендної плати за оренду нерухомого майна

1. Експертна оцінка майна - 144213,60 грн. з ПДВ
2. Розмір ставки орендної плати - 15% .
3. Розмір орендної плати за місяць * - 1802,67 грн.

$$\frac{144213,60 \times 15\%}{12 \text{ місяців}} = 1802,67 \text{ грн. з ПДВ}$$

Примітка *: Розмір орендної плати за місяць визначено без врахування індексу інфляції за грудень 2017 року.

Орендодавець
Виконавчий комітет Обухівської
міської ради



Кондратюк А.М.

Орендар
Фізична особа – підприємець



Пасенко В.П.

1. Предмет Договору

Орендодавець на підставі рішення виконавчого комітету Обухівської міської ради від 01.12.2017 року № 626 передає, а Орендар приймає в експлуатацію платіжно-експлуатаційне комунальне нерухоме майно (статус - майно міської ради) - Майно власністю 99,50 кв. м, розташоване за адресою: м. Обухів, вул. Гагаріна, 2А, Місто Обухів, Київська область, 06700, що перебуває на балансі виконавчого комітету Обухівської міської ради (статус - балансоутримувач), вартість якого визначена 144 213,60 грн. з ПДВ (сорок чотирьох тисяч триста шістьдесят три гривні 60 копійок) за 2017 рік. Орендар зобов'язується платити орендну плату за користування майном за період з 01.12.2017 року по 31.12.2017 року в сумі 1802,67 грн. з ПДВ (тисяч сто сорок два гривні 67 копійок).

**Додатковий договір
до договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної
власності від 01.12.2017 року № 92**

м. Обухів

«08» жовтня 2020 року

Виконавчий комітет Обухівської міської ради (надалі Орендодавець), в особі начальника управління економіки виконавчого комітету Обухівської міської ради Кондратюк А.М., що діє на підставі розпорядження міського голови № 346 від 02.10.2020 року, з одного боку, та фізична особа – підприємець Пасенко Василь Петрович (надалі Орендар), з другого боку, дійшли згоди укласти додатковий договір до договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності від 01.12.2017 року № 92 про наступне:

1. Внести зміни до договору оренди у підпункт 1.1 розділу 1 «Предмет договору» в частині зміни адреси та орендованої площі орендованого майна відповідно до рішень виконавчого комітету Обухівської міської ради від 08.10.2020 №578 та № 539, а саме:

- Змінити адресу на орендоване майно: з вулиці Каштанова, 23 на вулицю Каштанова, 23Д.
- Змінити площу на оренду майна: з 99,8 квадратних метрів на площу 77,6 квадратних метрів (уточнення згідно проведеної технічної інвентаризації).

Орендна плата за використання орендованого майна до закінчення договору оренди залишається без змін.

2. Додатковий договір складений у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу і зберігаються по одному у кожної із сторін, та є невід'ємною частиною договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності від 01.12.2017 року № 92.

3. Всі інші умови договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності від 01.12.2017 року № 92 залишаються без змін.

Орендодавець

Орендар

Виконавчий комітет Обухівської
міської ради



Кондратюк А.М.



Пасенко В.П.