

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 17/2020

індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить
до комунальної власності

місто Долинська

вісімнадцяте лютого 2020 року

Ми, що нижче підписалися, **Долинська міська рада Долинського району Кіровоградської області**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 0405522, місцезнаходження якого: 28500, Кіровоградська область, Долинський район, місто Долинська, вулиця Соборності України, будинок 50, (далі - Орендодавець), в особі міського голови **Тернавської Віри Василівни**, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», та

фізична особа-підприємець **Ланкратов Ігор Володимирович**, ідентифікаційний код 3363400250, місце проживання: 28500, Кіровоградська область, Долинський район, місто Долинська, вулиця Нова, будинок 108 квартира 90, (далі-Орендар), яка діє на підставі Запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації від 04.07.2019 року № 2 424 000 0000 003122, з іншого боку, (далі за текстом Договору – «Сторони»),

уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, *на підставі рішення Долинської міської ради від 20 грудня 2019 року № 1212 «Про передачу ФОП Ланкратову І.В. в оренду комунального майна»*, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне окреме індивідуально визначене майно:

частину цілого вбудованого нежитлового приміщення,

загальною площею – **38,5 м²**, (далі - Майно),

яке розміщене за **адресою: місто Долинська,**

вул. Центральна, 2-б,

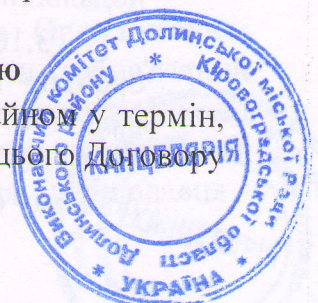
що перебуває на балансі Долинської міської ради Долинського району Кіровоградської області, (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі **Звітом про незалежну оцінку нерухомого майна станом на 09.06.2019 року і становить 98400,00грн. (дев'яносто вісім тисяч чотириста гривень) з урахуванням ПДВ.**

1.2. Майно передається в оренду з метою здійснення підприємницької діяльності.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору не потребує поточного і капітального ремонту, що визначається в акті приймання-передавання за узгодженим усним висновком 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 три роки - не раніше дати державної реєстрації Договору) 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 міська рада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

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

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики її розрахунку, затвердженої рішенням Долинської міської ради від 12 липня 2016 року № 222 «Про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Долинська» і становить за перший місяць оренди: **828,65 грн. (вісімсот двадцять вісім гривень 65 коп.)**.

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. Щомісячно Орендар **отримує рахунок** на оплату в Долинській міській раді у відділі бухгалтерського обліку, звітності та фінансово-господарського забезпечення.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, затвердженої рішенням Долинської міської ради від 12 липня 2016 року № 222 «Про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Долинська», істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата перераховується до місцевого бюджету щомісяця **не пізніше 15 числа місяця**, за який здійснюється платіж на розрахунковий рахунок Долинської міської ради, згідно рахунку.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до місцевого бюджету відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі 0,5% облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, уключаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 100 % від суми заборгованості.

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

3.10. 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 місцевого бюджету.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Балансоутримувач. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованого майна.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Долинської міської ради.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за № 1123/12997.

4.4. Ризик випадкової загибелі, знищення чи пошкодження орендованого майна несе Орендар на період дії даного Договору. Орендоване майно не підлягає страхуванню.

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.

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.

Нести ризик випадкової загибелі, знищення чи пошкодження орендованого майна.

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

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 капітальний, 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.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень. Здійснення невід'ємних поліпшень Майна проводиться Орендарем лише після отримання рішення Орендодавця -



Долинської міської ради про надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна.

5.7. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до місцевого бюджету). 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 урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем відповідні договори на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

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 тиждень строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця, відповідно до умов цього Договору, 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, у відповідності до пункту 5.6. цього Договору, орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.5. Відшкодувати Орендарю у разі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлюваних 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.

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.

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 державне 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 11 місяців, що діє з "18" лютого 2020 року до "18" січня 2023 р. 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. 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 додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

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 наявності у Орендаря протягом 3-х місяців заборгованості із сплати орендної плати, Договір підлягає достроковому розірванню у односторонньому порядку, шляхом направлення Орендодавцем письмового попередження Орендарю, із послідуєчим прийняттям рішення Долинської міської ради. Орендар зобов'язаний звільнити орендоване Майно протягом 3-ох днів з дня отримання попередження. Орендодавець не несе відповідальності за майно орендаря.

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 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 100% суми 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. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець

Долинська міська рада Долинського району

Кіровоградської області

Код ЄДРПОУ 04055222

28500, Кіровоградська область, Долинський район,
місто Долинська, вулиця Соборності України, будинок 50

Р/р ВА638999803341798500001161

П/ч Долинська ф-лі/м. Долинська/2208040
37983323

Орендар

Фізична особа – підприємець
Ланкратов Ігор Володимирович
Код ЄДРПОУ 3363400250

28500, Кіровоградська область Долинський район
місто Долинська, вулиця Нова, будинок 108 квартира 90

12. Додатки

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

- рішення Долинської міської ради від 20 грудня 2019 року № 1212;
- розрахунок орендної плати;
- копія сторінки технічного паспорту на будівлю;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

13. Підписи сторін

Орендодавець

Долинська міська рада
Міський голова

М. П.



В.ТЕРНАВСЬКА

Орендар

Фізична особа-підприємець

М. П.

І. ЛАНКРАТОВ
Ланкратов І.В.



АКТ
приймання - передавання нежитлового приміщення в оренду
по ДОГОВОРУ ОРЕНДИ № 17/2020
індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить
до комунальної власності

„18” лютого 2020 року

Відповідно «ДОГОВІРУ ОРЕНДИ № 17/2020 індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить до комунальної власності» від 18.02.2020 року,

Орендодавець: **Долинська міська рада Долинського району Кіровоградської області**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 0405522, місцезнаходження якого: 28500, Кіровоградська область, Долинський район, місто місто Долинська, вулиця Соборності України, будинок 50, в особі міського голови **Тернавської Віри Василівни**, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», та

Орендар: **фізична особа-підприємець Ланкратов Ігор Володимирович**, ідентифікаційний код 3363400250, місце проживання: 28500, Кіровоградська область, Долинський район, місто Долинська, вулиця Нова, будинок 108 квартира 90, (далі - Орендар), яка діє на підставі Запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації від 04.07.2019 року № 2 424 000 0000 003122, з іншого боку, (далі за текстом Договору – «Сторони»),

уклали цей Акт про наведене нижче:

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне окреме індивідуально визначене майно: частину цілого вбудованого нежитлового приміщення, загальною площею **–38,5 м²**, (далі - Майно),

яке розміщене за адресою: **місто Долинська, вул. вул. Центральна, 2-б, м.Долинська.**

Вартість якого визначена згідно зі Звітом про незалежну оцінку нерухомого майна станом на 09.06.2019 року і становить 98400,00грн. (дев'яносто вісім тисяч гривень чотириста гривень) з урахуванням ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою **здійснення підприємницької діяльності.**

2.2. На момент передачі Орендарю нежитлове приміщення знаходиться у задовільному технічному стані, придатні для використання.

2.3. Цей Акт приймання – передавання є невід'ємною частиною договору оренди індивідуально визначеного майна від 18.02.2020 року № 17/2020, складений у двох примірниках, один із яких передається Орендодавцеві, другий - Орендареві.


За Орендодавця передав

Долинська міська рада
Міський голова


В.ТЕРНАВСЬКА

За Орендаря прийняв

Фізична особа-підприємець


І.ЛАНКРАТОВ
Ланкратов І.В.

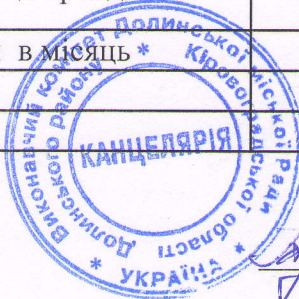
**Розрахунок розміру орендної плати
за частину приміщення комплексу будівель
за адресою: м.Долинська вул. Центральна, 2Б**

станом на 18 листопада 2019 року

Загальна ринкова вартість будівлі (з урахуванням ПДВ) станом на 09.06.2019	98 400,00	грн.
Загальна площа будівлі	38,50	м²
Вартість 1 м²	2 555,84	грн.
Вартість орендованого майна з урахуванням індексації	98 400,00	грн.
Площа орендованого майна	38,5	м²
Базова ставка орендної плати	8	%
K1 - переферійна зона	1,15	
K2 - розміщення приміщення в будинку (перший поверх)	1,1	
K3 - який враховує відсутність комунальних зручностей	0,9	
K4 - приміщення з окремим виходом	1,1	
Сума орендної плати майна в рік	9 858,50	грн.
Сума орендної плати майна за перший місяць оренди	825,60	грн.
Згідно проведеного конкурсу сума оренди в місяць *	827,00	грн.
Індекс інфляцій за січень 2020 року	100,2	грн.
Сума орендної плати в лютому	828,65	грн.

Начальник планово-економічного відділу

Т.Покотило



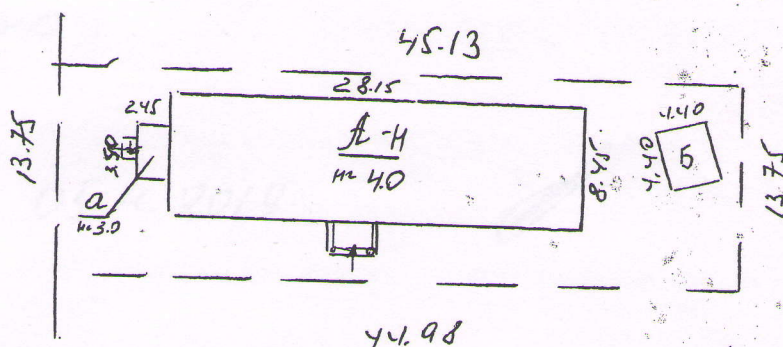
9

Радянська

Долинська

буд. №

Масштаб 1:500



бу. Раденська. 25

[illegible]