ПОГОДЖЕНО:
Начальник відділу
Відділ освіти, культури
(М.С. Старцев)
П.І.П.
"01" 12 2019 року
№ 1
(номер за реєстром договорів)

Договір оренди
індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна,
яке є комунальною власністю Новопсковської
селищної територіальної громади

смт Новопсков — 01 грудня 2019 року
(число, місяць, рік)

Відділ освіти Новопсковської селищної ради (надалі – Орендодавець) в особі начальника Акименко Ольги Миколаївни, що діє на підставі Положення з одного боку та ДП «Комбінат громадського харчування» Новопсковської райспоживспілки (надалі – Орендар) в особі директора Коренєвої Ніни Семенівни, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення селищної ради від «22» листопада 2019 року № 72/16 передає, а Орендар приймає в строкове платне користування частину нежитлового приміщення (надалі – Майно), площею 15,9 кв.м. розміщене за адресою: 92303 Луганська область Новопсковський район, смт. Новопсков вулиця Первомайська будинок 2, на першому поверсі(ах), що знаходиться на балансі Опорного закладу «Новопсковський заклад загальної середньої освіти І-ІІІ ступенів Новопсковської селищної ради»
вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку майна станом на «01» жовтня 2019 р. і становить за незалежною оцінкою 38990.00 грн. Тридцять вісім тисяч дев'ятсот дев'яносто грн.. 00 коп.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення буфету.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує / не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, зазначений у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається селищна територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в звіті про незалежну оцінку (балансовою вартістю).

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю або Балансоутримувачу.

Орендар повертає Майно Орендодавцю (Балансоутримувачу) аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю (Балансоутримувачу) з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку пропорції розподілу та порядок використання плати за оренду майна, яке є комунальною власністю Новопсковської селищної територіальної громади, затвердженої селищною радою (далі – Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку листопад 2019 р. (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) –131,01 грн.

Орендна плата за перший місяць оренди - грудень 2019 р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за листопад 2019 року.

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний 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, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцю (Балансоутримувачу) відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, за кожний день прострочки, включаючи день оплати.

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

3.8. Надмірна сума орендної плати підлягає заліку в рахунок наступних платежів. Зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати забезпечується шляхом перерахування на рахунок Орендодавця орендної плати за перший та останній місяці оренди.

3.8. Орендна плата, передбачена п.3.1. Договору та інші платежі, які випливають з договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, сплачуються до моменту фактичного звільнення Орендарем займаного приміщення. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи санкції, Орендодавцю.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховується його Балансоутримувачем і використовується на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Новопсковської селищної територіальної громади.

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 незалежно від наслідків господарської діяльності.

5.3. Забезпечити 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. Забезпечувати безперешкодний доступ представників Орендодавця та Власника майна до орендованих приміщень, які згідно із законодавством мають право перевірки виконання умов договору і обстеження стану об'єкта оренди, інженерних служб, та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього договору.

5.5. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, повязаних 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 ремонт. 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 здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.7. Щомісяця, до 20 числа місяця, наступного за звітним, надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у 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 орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.10. Застрахувати орендоване майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження на користь Орендодавця на весь строк дії Договору оренди на суму не менше, ніж експертна вартість об'єкта оренди. Орендар передає копію договору страхування (страхового полісу) Орендодавцю.

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

5.12. Витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки орендованого майна відшкодовуються Орендарем Орендодавцю в місячний термін із дня підписання договору оренди.

5.13. В разі реорганізації, ліквідації або порушення справи про банкрутство письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. З дозволу власника вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості. Якщо Орендар без згоди власника здійснив поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без пошкодження приміщення, він не має права на відшкодування їх вартості.

6.3. Орендар має право передавати третім особам належне йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які випливають з цього Договору, тільки за згодою Орендодавця та дозволом, отриманим в порядку, встановленому селищною радою.

6.4. Приватизувати орендоване майно відповідно до чинного законодавства.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди нерухомого Майна на строк більше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

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.

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 в 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 Майно.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або у 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 1 рік, що діє з „01" грудня 2019 р. по „30" листопада 2020 р.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладання, 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 взаємною згодою сторін. Зміни, що пропонується 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 чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не визнається 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. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

10.7. 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;
- ліквідації Орендаря або Орендодавця;
- банкрутства Орендаря;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.8. За ініціативою однієї зі сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.9. 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, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця. Компенсація Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень здійснюється у випадку приватизації орендованого Майна за участю Орендаря.

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

10.11. Цей договір укладено в 3 примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець	Орендар
Відділ освіти Новопсковської селищної ради	ДП «Комбінат громадського харчування» Новопсковської райспоживспілки
92303 Луганська область Новопсковський район смт.Новопсков вул.Українська б.26А	92303 Луганська область Новопсковський район смт.Новопсков вул.Українська б.40
Код ЄДРПОУ 41716271 МФО 820172	Код ЄДРПОУ 01745191
рахунок 31550230351781	рахунок UA533046500000260023010128 91
Держказначейська служба України м.Київ	

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі орендованого Майна;

Орендодавець: _____ О.М.Акименко

М.П.

Орендар _____ Н.С.Коренєва

М.П.

Додаток 2
до Договору оренди
нерухомого майна
від 01 грудня 2019 року

А К Т

приймання-передавання нерухомого майна, яке перебуває на балансі **опорного закладу освіти «Новопсковський заклад загальної середньої освіти І-ІІІ ступенів Новопсковської селищної ради»**

смт. Новопсков «_01» _грудня____ 2019 року

Складений на підставі п. 2.1. та п. 7.1. договору оренди № ___ від «01» грудня 2019 року, укладеного між ВІДДІЛОМ ОСВІТИ НОВОПСКОВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ та ДП «Комбінат громадського харчування» Новопсковської райспоживспілки.

ВІДДІЛ ОСВІТИ НОВОПСКОВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ, в особі начальника відділу Акименко Ольги Миколаївни, передає, а ДП «Комбінат громадського харчування» Новопсковської райспоживспілки, в особі директора Коренєвої Ніни Семенівни, приймає в строкове платне користування частину нежитлового примішення (надалі – Майно), площею 15,9 кв.м, розміщене за адресою: 92303 Луганська область Новопсковський район, смт. Новопсков вулиця Первомайська будинок 2, на першому поверсі, що знаходиться на балансі Опорного закладу «Новопсковський заклад загальної середньої освіти І-ІІІ ступенів Новопсковської селищної ради».

Вартість майна визначена згідно з висновком про вартість на 01.10.2019 і становить за незалежною оцінкою 38990,00 грн.

Стан Майна на момент укладення Договору не потребує ремонту.

ПЕРЕДАВ:

Орендодавець:

Відділ освіти Новопсковської селищної ради

Начальник

_____ О.М. Акименко _

М.П. (за наявності)

ПРИЙНЯВ:

Орендар:
ДП «Комбінат громадського харчування» Новопсковської райспоживспілки

Директор

_____ Н.С.Коренєва

М.П. (за наявності)

Розрахунок орендної плати згідно Методики розрахунку пропорції розподілу та порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в управлінні Новопсковської селищної ради

Вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної експертної оцінки становить -38990 грн.

Площа орендованого приміщення 15,9 м^2.

Орендна ставка для іншого використання іншого нерухомого майна (розміщення їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах) – 4%.

Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

Опл. = Вп.×Сор., де

Вп. – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор. – орендна ставка, визачена згідно з додатком 2.

Опл. = 23935×4%

Опл. = 1559,60 грн.

Розмір місячної орендної плати розраховується за формулою:

Опл.міс. = Опл. ÷12 ×Іп.р. × Ім., де

Опл.міс. – місячна орендна плата, грн.;

Опл. – річна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн.;

Іп.р. – індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди нерухомого майна – з дати проведення незалежної оцінки) до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плети;

Ім. – індекс інфляції за перший місяць оренди.

Опл.міс. =1559,60. ÷12×100,7% ×100,1%

Опл.міс. =131,01 грн.

Відповідно до розрахунків орендна плата становить:
річна – 1572,12 грн.
місячна – 131,01 грн.

Начальник відділу освіти
Новопсковської селищної ради О.М.Акименко

Головний бухгалтер В.П.Літвінова