**ДОГОВІР   
 оренди індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Переяслава**

« 01 листопада » 2020 року м. Переяслав

Ми, що нижче підписалися, Комунальне підприємство «Управляюча компанія «Виробниче управління житлово-комунального господарства» Переяславської міської ради», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 38680261, адреса електронної пошти – [gek38680261@ukr.net](mailto:gek38680261@ukr.net), місцезнаходження якого: Київська область, м. Переяслав, вул. Гімназійна, 35 (далі – Орендодавець), в особі **начальника Cущук Тетяни Вікторівни,** що діє на підставі Статуту, з одного боку, та громадська організація - «Інститут підтримки громадських ініціатив»; код ЄДРПОУ 38680434, електронна адреса- cler68@i.ua що знаходиться за адресою: Київська область, м. Переяслав, вул. Богдана Хмельницького, 141, в особі **керівника Коломієць Світлани Григорівни,** яка діє на підставі Статуту (далі – Орендар), з другої сторони уклали цю угоду про наступне:

**1.Предмет Договору**

1.1. На підставі рішення Переяславської міської ради №26-89-VII від 20.08.2020 року та за наслідками аукціону (протокол електронного аукціону №UA-РS-2020-09-23-000108-3) Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно – частину нежитлового приміщення, що складається із двох кімнат (далі - Майно) площею 28,8 кв. м, розміщене за адресою: Київська область, м. Переяслав, вул. Покровська, 49, що перебуває на балансі Комунального підприємства «Управляюча компанія «Виробниче управління житлово-комунального господарства» Переяславської міської ради».

1.2. Вартістю об`єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати. На 01.09.2020 року балансова вартість Майна становить 66713,09 грн. (шістдесят шість тисяч сімсот тринадцять гривень дев`ять копійок). Орендна плата за місяць оренди становить 1 відсоток балансової вартості Майна .

1.3. Майно передається в оренду з метою здійснення статутної діяльності Орендаря

1.4. Передача майна здійснюється за актом приймання-передачі, в якому зазначається стан майна, що орендується та інші відомості за узгодженням сторін.  Акт - приймання передачіпідписується між Орендарем і Орендодавцем одночасно із підписанням цього Договору

**2. Умови передачі орендованого майна Орендарю**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у   
термін, указаний у Договорі.

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

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною за балансовою, залишковою вартістю Майна

**3.Орендна плата**

3.1. Місячна орендна плата, визначена за наслідками аукціону (протокол електронного аукціону №UA-РS-2020-09-23-000108-3) і становить 667 гривень (шістсот шістдесят сім гривень) на місяць без ПДВ. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку , визначеному законодавством.

3.2 Орендна плата за перший місяць визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

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

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

3.5. 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.

3.6. Орендна плата перераховується на розрахунковий рахунок орендодавця комунального майна Переяслав-Хмельницького КП «УК «ВУЖКГ».

3.7. Зайва сума орендної плати, що надійшла на розрахунковий рахунок Орендодавця, підлягає заліку в рахунок подальших платежів, а у разі не можливості такого заліку у зв`зку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

3.8. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення 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, на розрахунковий рахунок Орендодавця.

3.9 На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.10 До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об`єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття, тощо). Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем або напряму із постачальником комунальних послуг.

**4. Повернення майна з оренди**

4.1. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов`язаний: звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід’ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, — то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Орендодавцю платежі за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід’ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Орендодавець зобов’язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Орендодавець складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Орендодавцем примірники Орендарю.

Орендар зобов’язаний:

підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об’єкта оренди (у разі, коли доступ до об’єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до місцевого бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

**5. Поліпшення і ремонт орендованого майна**

5.1 Орендар має право:

за згодою Орендодавця проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

здійснювати невід’ємні поліпшення Майна за наявності рішення Орендодавця про надання згоди.

за згодою Орендодавця і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

5.2. Для отримання такої згоди Орендар звертається до Орендодавця із клопотанням в якому обгрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

опис ремонтних робіт;

орієнтовний строк їх проведення;

Орендодавець розглядає клопотання Орендаря та протягом десяти робочих днів приймає рішення.

Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на здійснення цих робіт в рахунок орендної плати, і умови , на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані визначаються Кабінетом Міністрів України.

5.3 Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень майна, від нового Орендаря майна, якщо цей Договір продовжується на аукціоні, а Орендар не скористався своїм переважним правом на продовження цього Договору. Компенсація витрат, пов’язаних із здійсненням невід`ємних поліпшень, здійснюється відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального мавйнв, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

5.4 Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень майна від переможця аукціону з приватизації майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, — то право на зарахування в рахунок купівельної ціни (ціни продажу об’єкта оренди) суми вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень у порядку і на умовах, встановлених Законом України про приватизацію.

**6.Режим використання орендованого Майна**

6.1 Орендар зобов’язаний використовувати орендоване Майно відповідно до цільового призначення.

6.2 Орендар зобов’язаний 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.

6.3 Орендар зобов’язаний забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил у орендованому приміщенні.

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

6.4 Орендар зобов’язаний забезпечити представникам Орендодавця доступ на об'єкт оренди у робочі дні у проміжок часу з 8.00 до 17.00 (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об’єкту оренди Орендодавець повідомляє Орендаря електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об’єкту оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Об’єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо. При виникненні такий ситуацій Орендар зобов’язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5 Протягом 5 робочих днів з дати укладання цього Договору Орендодавець зобов’язаний надати Орендарю для підписання:

* два примірники договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.
* договір щодо відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг (за необхідності).

6.6 Орендар зобов’язаний підписати в повернути Орендодавцю примірники договорів протягом трьох робочих днів з моменту отримання.

6.7 Орендар самостійно укладає із постачальниками комунальних послуг договори на постачання відповідних комунальних послуг впродовж місяця з моменту укладення цього Договору.

**7. Страхування об’єкта оренди і обов’язок Орендаря з відшкодування витрат на оцінку Майна**

7.1 Орендар зобов’язаний :

протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору застрахувати Майно на суму не нижче його балансової вартості – 67000 грн. (шістдесят сім тисяч гривень) на користь Переяславської міської ради, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, тощо;

впродовж 10 календарних днів з дня укладення договору страхування надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування та платіжного доручення про перерахування страхового платежу. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря;

постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим і надавати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування та платіжного доручення про перерахування страхового платежу.

7.2 В разі понесення Орендодавцем витрат пов’язаних з проведенням незалежної оцінки Майна, Орендар зобов’язаний компенсувати Орендодавцю ці витрати.

**8.Відповідальність і вирішення спорів за Договором.**

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чиним законодавством України.

8.2. 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.

8.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

**9. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

9.1. Цей договір діє з 01 листопада 2020 року до 01 листопада 2025 року.

9.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством установлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

9.3. 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.

Зміни і доповнення до цього Договору здійснюються з урахуванням

вимог, встановлених статтею 18 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон) та « Порядком передачі в оренду державного та комунального майна» затвердженого Постановою КМУ №483 від 03.06.2020 р. (далі – Порядок)

9.4. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей Договір на новий строк, повинен звернутися до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії Договору і подати документи передбачені ч.8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження цього Договору

9.5. 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.

*9.6. 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 смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).
  1. Орнедодавець залишає за собою право розірвати цей Договір достроково в односторонньому порядку, в разі якщо Орендар :
* допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців;
* без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
* уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;
* відмовився внести зміни до цього Договору;
* використовує Майно не за цільовим призначенням;

При наявності однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, Орендодавець повідомляє Орендаря листом. У листі міститься опис порушення і припис про його усунення в строк, що не перевищує 30 календарних днів з дати припису ( 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати). пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у листі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на лист про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п’ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

9.8. 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.

9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем без згоди Орендодавця, не підлягає компенсації.

9.10. 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.

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

9.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 0,5 % від орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

9.14. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та відділу комунального майна міської ради.

**10. Платіжні та поштові реквізити Сторін**

**Орендодавець:** Комунальне підприємство «Управляюча компанія «Виробниче управління житлово-комунального господарства»„ Переяславської міської ради Київської області», 08400, Київська область м. Переяслав, вул. Гімназійна, 35, р/р №323218420000026006053120670 в Київському ГРУ „ПриватБанк”, МФО 321842, код ЄДРПОУ 38680261.

**Орендар:**  Громадська організація «Інститут підтримки громадських ініціатив», 08400, Київська область, м. Переяслав, вул. Б.Хмельницького, 141 р/р № 26000053133470, в ПАТ КБ «Приват Банк», МФО 321842.

**11. Додатки**

- акт прийому-передачі орендованого майна;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Орендодавець**  *Начальник КП «Управляюча компанія «Виробниче управління*  *житлово-комунального господарства».*  *Сущук Т.В.*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | **Орендар**  *Керівник громадської організації*  *«Інститут підтримки громадських ініціатив»*  *Коломієць С.Г.*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |

Виконавець: т.в.о. юрисконсульта Овдієва І.М. тел.0973418201

**Акт**

**прийому-передачі нерухомого майна згідно договору оренди**

**від 01 листопада 2020 року**

**м. Переяслав 01 листопада 2020 року**

**Комісія у складі представників:**

**Від сторони, що передає:** Комунальне підприємство «Управляюча компанія «Виробниче управління житлово-комунального господарства» Переяславської міської ради», в особі начальника Сущук Тетяни Вікторівни, що діє на підставі Статуту

**Від сторони, що приймає:** Громадська організація «Інститут підтримки громадських ініціатив», в особі керівника Коломієць Світлани Григорівни

Здійснили прийом-передачу нежилого приміщення, що знаходиться за адресою:

**м. Переяслав-Хмельницький, вул. Покровська, 49**

Загальна площа об’єкта оренди: **28, 8 кв. м.**

Балансова вартість об’єкта оренди : **66 713,09 грн.**

Термін дії договору: **з 01 листопада 2020 року до 01 листопада 2025 року**

При здійсненні прийому-передачі сторона, що передає, та сторона, що приймає, провели огляд об’єкта оренди, що передається, і дійшли наступних висновків: **приміщення відповідає всім нормам експлуатації та придатне для використання згідно Договору оренди від 01 листопада 2020 року.**

Сторона, що приймає, до сторони, що передає, претензій та зауважень щодо стану об’єкта оренди не має.

Даний акт є невід’ємною частиною Договору оренди від 01 листопада 2020 року.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Сторона, що передає**  **Сущук Т.В.**  **\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | **Сторона, що приймає**  **Коломієць С.Г.**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* |