

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 7099

м. Харків

«15» січня 2019

Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради (далі – Орендодавець) в особі начальника Солошкіна Володимира Миколайовича, що діє на підставі Положення про Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради, з одного боку, та фізична особа – підприємець Яроцький Анатолій Вікторович (далі – Орендар), реєстраційний номер облікової картки платника податків (ІПН) _____ з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлові приміщення цокольного поверху № LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXXXV загальною площею 43,8 кв.м в житловому будинку літ. «А-9» (технічний паспорт від 22.01.2008, інвентаризаційна справа № 81359) (далі – Майно), яке належить до комунальної власності територіальної громади м. Харкова, розташоване за адресою: м. Харків, вул. Сердюка Леся (раніше – вул. Командарма Корка), 4 та знаходиться на балансі комунального підприємства «Жилкомсервіс» (далі – Балансоутримувач).

Право на оренду цього Майна отримано Орендарем на підставі наказу Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради № 3 від 09.01.2019 «Про затвердження результатів вивчення попиту потенційних орендарів на об'єкти оренди».

Право комунальної власності на нерухоме майно зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за реєстраційним номером 360793263101.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення кафе, що здійснює продаж товарів підакцизної групи.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Набуття Орендарем права користування Майном настає після 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 територіальна громада м. Харкова, а Орендар користується ним протягом строку дії Договору.

Майно зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що воно є орендованим.

2.3. У разі припинення цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Майно у стані, не гіршому, ніж воно було одержане, з урахуванням нормального зносу, згідно з актом приймання-передачі в термін, що зазначений у листі про непролонгацію, рішенні суду чи визначений за згодою сторін.

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

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

3. Орендна плата

3.1. Вартість об'єкта оренди визначається на підставі висновку про вартість Майна і становить 136 600,00 грн. (сто тридцять шість тисяч шістсот гривень 00 копійок) без ПДВ станом на 28.11.2018.

3.2. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати майно територіальної громади м. Харкова та пропорції її розподілу (далі – Методика) /Додаток 2 до Положення про оренду майна територіальної громади м. Харкова, затвердженого рішенням 14 сесії Харківської міської ради 7 скликання № 755/17 від 20.09.2017/.

Базова орендна плата становить 1745,07 грн. (одна тисяча сімсот сорок п'ять гривень 07 копійок) без ПДВ за грудень 2018.

Ставка орендної плати становить **15 % (п'ятнадцять відсотків).**

3.3. Нарахування орендної плати починається з дати підписання акта приймання-передачі.

3.4. Нарахування орендної плати та пені припиняється з дати підписання акта приймання-передачі Майна або з моменту розірвання Договору відповідно до п. 10.6.

3.5. Орендна плата за орендоване Майно сплачується Орендарем щомісяця протягом 20 календарних днів наступного місяця.

3.6. Розмір орендної плати за кожний місяць визначається шляхом коригування Орендарем розміру орендної плати за минулий місяць на індекс інфляції за поточний місяць і сплачується ним самостійно. Орендар сплачує орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3.7. Орендна плата перераховується:

- 30 % на поточний рахунок Балансоутримувача: 26005012268802 АТ «АЛЬФА- БАНК», МФО 300346, код 34467793;

- 70 % до бюджету міста Харкова на р/р 33213871020002 в Казначейство України (ЕАП), код банку (МФО) 8999998, код отримувача (ЄДРПОУ) 37999649; отримувач – УК м. Харків.

Про зміну розрахункових рахунків з орендної плати Балансоутримувач та Орендодавець повідомляють Орендаря шляхом офіційного оголошення в офіційних друкованих засобах масової інформації Харківської міської ради та в мережі Інтернет на офіційному сайті Харківської міської ради, міського голови, виконавчого комітету.

Заповнення розрахункових документів на перерахування орендної плати і пені здійснюється з урахуванням норм чинного законодавства щодо заповнення орендарями розрахункових документів у разі сплати платежів до бюджету з обов'язковою вказівкою номера договору.

3.8. Розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї зі сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, затверджених у встановленому порядку, які безпосередньо впливають на розрахунок орендної плати.

3.9. У разі внесення орендної плати в розмірі, що перевищує розмір орендної плати визначений цим Договором, переплата може бути зарахована до рахунку наступних платежів або за бажанням Орендаря повернена йому на підставі акту звірки взаєморозрахунків.

3.10. Орендна плата перерахована несвочасно або не в повному обсязі, стягується на користь Балансоутримувача та бюджету міста Харкова з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, за кожний день прострочення (включаючи день проплати).

3.11. У разі недостатності суми проведеного платежу для виконання грошового зобов'язання у повному обсязі першочергово погашається пеня, а після цього сплачується основна сума боргу з орендної плати.

4. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язаний:

4.1. Протягом 20 робочих днів із дати видання наказу Управління про результати вивчення попиту на об'єкт оренди або затвердження протоколу конкурсної комісії підписати цей Договір, укласти договір страхування орендованого Майна на весь термін дії цього Договору та прийняти Майно за актом приймання-передачі. При визначенні страхової суми за

основу береться оцінка вартості Майна. Страхування орендованого Майна здійснюється на користь Орендодавця.

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

4.3. Підтримувати орендоване Майно відповідно до вимог ДБНіП, забезпечувати експлуатацію будівельних елементів та інженерного обладнання згідно з технічними нормами і правилами.

4.4. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату (у грошовій формі).

4.5. Здійснювати звірку розрахунків орендної плати із Балансоутримувачем та Орендодавцем не менш ніж один раз у квартал шляхом підписання акта звірки.

4.6. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню та псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

4.7. Змінювати стан орендованого Майна виключно за письмовою згодою Орендодавця та Балансоутримувача.

4.8. Здійснювати ремонт, реконструкцію за письмовою згодою Орендодавця та Балансоутримувача на підставі документації, оформленої відповідно до чинного законодавства.

4.9. Відшкодовувати Балансоутримувачу плату за землю своєчасно на умовах та в строки, що встановлені чинним законодавством, пропорційно тій частині будівлі, яку він орендує.

4.10. Укласти в термін не більше шести місяців із дати підписання акта приймання-передачі з Балансоутримувачем договір на відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг або у разі потреби здійснити укладання окремих договорів на отримання комунальних послуг (газо-, водо-, теплопостачання, послуги водовідведення та електрифікації), договорів на оплату експлуатаційних витрат та договору на пропорційну частину відшкодувань на утримання прилеглої до будівлі території в термін, визначений відповідними розпорядчими документами обслуговуючих підприємств.

Завірені належним чином копії укладених договорів надати Орендодавцю протягом десяти днів із дати укладення.

4.11. Брати часткову участь (пропорційно займаній площі) у загальних для нежитлової будівлі або житлового будинку витратах, а також в утриманні прибудинкової території в належному стані.

4.12. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди, додержуватися протипожежних вимог, стандартів, норм, правил.

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

4.14. Орендар зобов'язаний відшкодовувати збитки, завдані третім особам у зв'язку з користуванням орендованим Майном, на загальних підставах.

4.15. У разі затримання повернення Майна Орендодавцеві Орендар несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження до моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

4.16. У разі зміни своїх банківських реквізитів, юридичної адреси, коду ЄДРПОУ, складу засновників, директора та інших осіб, що мають відповідні повноваження щодо договору оренди, Орендар зобов'язаний протягом п'ятнадцяти днів повідомити про це Орендодавця та Балансоутримувача.

4.17. Надавати безперешкодний доступ представникам Орендодавця та Балансоутримувача до орендованих приміщень з метою контролю за додержанням умов договору оренди Майна.

4.18. Забезпечити можливість доступу до інженерних мереж, які розташовані орендованому приміщенні або доступ до яких можливий тільки через орендоване приміщення, представникам організацій, що здійснюють їх обслуговування. У разі аварійної ситуації або можливості її виникнення забезпечити доступ до інженерних мереж негайно.

4.19. Під час подовження дії договору оренди на новий строк Орендар зобов'язаний надати Орендодавцеві та Балансоутримувачу договір страхування орендованого Майна на весь строк дії Договору, документи згідно з п. 4.10 та документи, які підтверджують повноваження особи на підписання цього Договору.

4.20. Передавати орендоване майно в суборенду тільки за наявності письмової згоди Орендодавця та Балансоутримувача.

У разі отримання згоди Орендодавця на передачу частини орендованого майна в суборенду надати Орендодавцю та Балансоутримувачу копію договору суборенди.

4.21. Відповідати за виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

4.22. У разі укладення договору оренди строком на три роки і більше забезпечити за власні кошти здійснення нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору, договорів про внесення змін.

4.23. Компенсувати витрати Орендодавця на публікацію оголошення про намір підприємств, установ, організацій комунальної власності передати в оренду Майно за виставленими рахунками відповідних засобів масової інформації.

5. Права Орендаря

Орендар має право:

5.1. Користуватися орендованим Майном відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Здійснювати ремонт, реконструкцію у встановленому порядку за наявності письмової згоди Орендодавця та Балансоутримувача.

5.3. За письмовою згодою Орендодавця та Балансоутримувача вносити зміни до складу орендованого Майна, провадити невід'ємні поліпшення, які необхідні для здійснення господарської діяльності, що зумовлює підвищення його вартості.

5.4. Передавати частину орендованого Майна в суборенду іншій особі лише за згодою Орендодавця та Балансоутримувача на строк, який не перевищує строк договору оренди, та за умови відповідності вимогам цього Договору. Плата за суборенду не повинна перевищувати орендної плати Орендаря.

5.5. За умови належного виконання своїх обов'язків за цим Договором Орендар після закінчення строку Договору має переважне право перед іншими особами на подовження дії договору оренди на новий строк.

6. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

6.1. Протягом 20 робочих днів після дати видання наказу Управління про результати вивчення попиту на об'єкт оренди або затвердження протоколу конкурсної комісії щодо надання Майна в оренду укласти договір оренди та передати Орендарю в оренду Майно згідно з актом приймання-передачі.

6.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.3. У разі зміни своїх банківських реквізитів, юридичної адреси, коду ЄДРПОУ протягом 30 днів повідомити про це Орендаря.

Про такі зміни Орендодавець повідомляє Орендаря шляхом офіційного оголошення в офіційних друкованих засобах масової інформації Харківської міської ради та в мережі Інтернет на офіційному сайті Харківської міської ради, міського голови, виконавчого комітету.

6.4. Повідомити Орендаря про відмову від подовження терміну дії договору оренди та повернення майна у строк не пізніше 30 днів з моменту закінчення терміну дії договору шляхом направлення листа з оголошеною цінністю та описом вкладення поштовою кореспонденцією. У такому разі вважається, що Орендар повідомлений вчасно та належним чином.

7. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

7.1. Відмовитися від цього Договору і вимагати повернення Майна, що передане в оренду, якщо:

- Орендар не вносить орендну плату протягом трьох місяців;
- у разі форс-мажорних обставин (стихійне лихо, введення особливого режиму тощо);
- виникнення соціально-суспільної необхідності щодо Майна (капітальний ремонт, реконструкція будівлі тощо), викликаній потребами територіальної громади м. Харкова, а також у разі потреби використання Майна під особисті потреби Орендодавця та Балансоутримувача, про що Орендодавець письмово попереджає Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

7.2. Орендодавець має право вимагати розірвання цього Договору та відшкодування збитків, якщо:

- 1) Орендар користується Майном всупереч Договору або призначенню Майна;
- 2) Орендар без дозволу Орендодавця та Балансоутримувача передав Майно або його частину в користування іншій особі;
- 3) Орендар своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження Майна;
- 4) у разі внесення Орендарем 3-х орендних платежів не в повному обсязі;
- 5) якщо Орендар не виконує п.п. 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.23;
- 6) якщо Орендар не використовує Майно протягом трьох місяців з моменту укладання договору оренди або якщо Майно не використовується за цільовим призначенням.

7.3. У разі прострочення Орендарем виконання зобов'язання щодо сплати орендної плати в повному обсязі чи частково, нарахування та стягнення пені проводиться до моменту сплати основної суми боргу у встановленому п. 3.10 порядку незалежно від строку та моменту, коли зобов'язання повинно було бути виконано.

8. Інші умови

8.1. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення цього Договору.

8.2. У разі реорганізації Орендаря останній повинен протягом місяця після дати реорганізації надати Орендодавцеві та Балансоутримувачу документи, що підтверджують правонаступництво нової юридичної особи, і письмову заяву про переоформлення договору оренди. Заборгованість з орендної плати чи надлишкова сплачена орендна плата переноситься на правонаступника.

8.3. У разі зміни власника Майна, переданого в оренду, до нового власника переходять усі права та обов'язки Орендодавця.

8.4. Орендар забезпечує здійснення нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору оренди, договорів про внесення змін.

8.5. Балансоутримувач зобов'язаний здійснювати контроль за використанням Майна, переданого в оренду.

8.6. Амортизаційні нарахування на Майно, передане в оренду, нараховує та залишає в своєму розпорядженні Балансоутримувач.

9. Відповідальність сторін

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з договором оренди сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

9.2. Спори, що виникають у ході виконання договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

9.3. У разі неповернення об'єкта оренди після припинення або дострокового розірвання договору оренди у встановлений Договором термін Орендар сплачує на користь Орендодавця та Балансоутримувача неустойку за кожний прострочений день у 2-кратному розмірі від передбаченого Договором розміру орендної плати за вимогою Орендодавця та Балансоутримувача. Часом прострочення є період з моменту, встановленого для повернення Майна, до моменту підписання акта приймання-передачі.

9.4. У разі звільнення Орендарем об'єкта оренди без письмового попередження, а також без складання акта про передачу об'єкта в належному стані Орендодавець разом з представником Балансоутримувача має право скласти акт про звільнення приміщення, встановити замок та здійснити передачу приміщення в оренду.

9.5. За майно, залишене Орендарем в орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

10. Строк дії та умови зміни, розірвання Договору

10.1. Цей Договір діє з **«15» січня 2019 року до «15» грудня 2021 року**.

10.2. Зміни та доповнення, що вносяться до договору оренди, розглядаються сторонами протягом 20 днів та оформлюються додатковими угодами або договорами про внесення змін, які є невід'ємними частинами цього Договору.

10.3. Договір може бути розірвано на вимогу однієї зі сторін за рішенням господарського суду, суду у випадках, передбачених чинним законодавством та умовами цього Договору.

10.4. У разі розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця та Балансоутримувача, які можна відокремити без завдання шкоди, можуть бути вилучені Орендарем.

10.5. У разі відсутності заяви Орендаря, Орендодавця та Балансоутримувача про припинення або зміну Договору протягом 30 днів після закінчення його строку, Договір вважається продовженням на той самий термін і на тих самих умовах.

У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка орендованого Майна була зроблена більш як три роки тому, для продовження договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

10.6. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі чи знищення об'єкта оренди;
- достроково за згодою сторін або за рішенням господарського суду (суду);
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;
- скасування (припинення) державної реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності;
- смерті Орендаря;
- інших причин, передбачених чинним законодавством.

10.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

11. Договір складено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу.

12. Юридичні адреси сторін:
Орендодавець: **майдан Конституції, 16, м. Харків, 61003.**
Орендар: _____

13. До цього Договору додаються та є невід'ємними його частинами:
- акт приймання-передачі орендованого Майна;
- розрахунок орендної плати;
- висновок про вартість Майна.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

«Орендодавець»

Управління комунального майна та
приватизації Департаменту економіки
та комунального майна
Харківської міської ради

тел. 725-25-30

Отримувач коштів:
УК м. Харків,
р/р 33213871020002 в Казначейство
України (ЕАП), код банку (МФО) 899998,
код отримувача (ЄДРНОУ) 37999649

Код 14095412





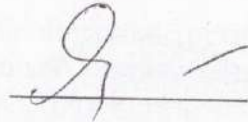
В.М. Солошкін

«Орендар»

Фізична особа – підприємець
Яроцький Анатолій Вікторович

Паспорт серія і _____

РНОКПП (ПІН) _____



А.В. Яроцький

Погоджено «Балансоутримувачем»

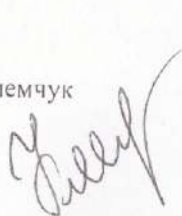
Комунальне підприємство
«Жилкомсервіс»

Код 34467793



І.О. Мальований

Т.Ю. Клемчук



А.М. Шиянова



С.В. Свістільнік



АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ до орендного користування нежитловими приміщеннями

«15» січня 2019

м. Харків

Ми, що нижче підписалися,
заступник начальника Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради Клемчук Тетяна Юріївна,
з одного боку, і
фізична особа – підприємець Яроцький Анатолій Вікторович,
з другого боку,
уклали цей акт про наступне:

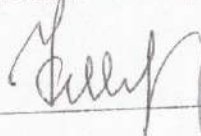
Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради передає, а фізична особа – підприємець Яроцький А.В. приймає в орендне користування нежитлові приміщення, розташовані за адресою:

м. Харків, вул. Сердюка Леся, 4.

КОРОТКА ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Нежитлові приміщення цокольного поверху № LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXXXV загальною площею 43,8 кв.м в житловому будинку літ. «А-9», що знаходиться в Московському районі міста Харкова.
Внутрішня інфраструктура: електроосвітлення, водопостачання, каналізація.
Технічний стан задовільний.

Приміщення передав:



Т.Ю. Клемчук



Приміщення прийняв:



А.В. Яроцький

Погоджено «Балансоутримувачем»

Комунальне підприємство

«Жилкомсервіс»



Г.О. Мальований