ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади (далі - Договір)

«26» квітня 2021р.

Управління житлової політики і майна Хмельницької міської ради (далі - Орендодавець), ЄДРПОУ 26381695, вул. Проскурівська, 1, м. Хмельницький, 29013 (фактична адреса: вул. Кам'янецька, 2, м. Хмельницький, 29000), в особі заступника директора департаменту інфраструктури міста - начальника управління житлової політики і майна Вітковської Наталії Володимирівни, що діє на підставі Положення про управління, рішення четвертої сесії Хмельницької міської ради від 17.02.2021 № 30 «Про особливості передачі в оренду майна Хмельницької міської територіальної громади» розпорядження міського голови від 05.01.2021 № 6-к, ukm@khm.gov.ua.

Фізична особа-підприємець Яцишина Світлана Анатоліївна, ідентифікаційний код 3210420781, паспорт НВ 484315, виданий Хмельницьким МВ УМВС, від 12.03.2008, адреса реєстрації: прос. Миру, 54, кв. 23, м. Хмельницький, 29000 (далі - Орендар).

Міське комунальне підприємство по утриманню нежитлових приміщень комунальної власності, ЄДРПОУ 30579655, вул. Кам'янецька, 2, м. Хмельницький, 29007 (далі - Балансоутримувач), в особі директора підприємства Гончара Дмитра Олександровича, що діє на підставі Статуту, електронна пошта mkp_np@i.ua, уклали цей Договір про наведене нижче.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно – нежитлове приміщення, розташоване на першому поверсі житлового будинку **корисною площею 17,4 кв.м** (**загальною площею 22,9 кв.м), за адресою: вулиця Степана Бандери, 20/1**, м. Хмельницький (далі-Майно), на умовах, визначених в цьому Договорі**.**

Посилання на сторінку ЕТС - https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-03-09-000053-2.

1.2. Вартість Майна - первісна балансова вартість становить – 312411,08 грн, залишкова – **144137,75 грн** (без ПДВ) станом на **«31» січня 2021 року**.

1.3. Майно передається в оренду років за будь-яким цільовим призначенням, строком на п'ять з «26 » квітня 2021 по «25 » квітня 2026.

1.4. Процедура, за якою Майно отримано в оренду: **передача за результатами аукціону.**

1.5. Дозвіл на суборенду – орендар має право передавати майно в суборенду.

1.6. Додаткові умови – не визначені

1.7. Інформація про належність майна до пам'яток культурної спадщини - майно не належить до пам'ятки культурної спадщини.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна.

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання акта приймання-передачі Майна з Балансоутримувачем.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його **страховою вартістю 144137,75 грн**.

2.3. У разі припинення, розірвання, відмови від Договору Майно повертається Орендарем Балансоутримувачу. Орендар повертає Майно аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором. Майно вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі (акта повернення з оренди).

2.4. Обов'язок по складанню акту приймання-передачі Майна в оренду та з оренди покладається на Балансоутримувача.

3. Орендна плата.

3.1. Орендна плата визначається відповідно до ч. 2 ст. 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» **за результатами проведення аукціону** на підставі Протоколу проведення електронного аукціону № UA-PS-2021-03-09-000053-2 від 08.04.2021 затвердженого наказом управління житлової політики і майна від 09.04.2021 № 207, згідно з розрахунком за місяць оренди **– квітень 2021:**

1500,00*1,04052=1560,78грн - сума орендної плати за місяць оренди **квітень 2021** (з врахуванням індексів інфляції за місяці: січень, лютий, березень 2021, без ПДВ, без врахування індексу інфляції за квітень 2021);

- сума, визначена за результатами аукціону – **1500,00 грн (без ПДВ);**

- індекс інфляції, не врахований при розрахунку стартової орендної плати, **за січень, лютий, березень 2021 – 1,04052.**

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 з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т.ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 4.12 цього Договору.

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

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

3.4. Розмір орендної плати за перший місяць оренди підлягає коригуванню на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати, на яку було визначено орендну плату за перший місяць оренди (базовий місяць) або стартову орендну плату, до дати підписання акта приймання-передачі Майна або додаткової угоди про продовження Договору.

3.5. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяця оренди) орендна плата за дні користування визначається на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно кількості днів користування.

3.6. Орендна плата перераховується Балансоутримувачу до 25 числа поточного місяця на обумовлений договором рахунок або на підставі виставлених Балансоутримувачем рахунків.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Балансоутримувачем відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.9. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України або рішеннями органів місцевого самоврядування.

3.10. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечується авансовим платежем з орендної плати у розмірі подвійної найвищої цінової пропозиції, запропонованої ним на такому аукціоні, який вноситься Орендарем на рахунок Балансоутримувача р/р UA 42 3253 650000002600001266883, банк ПАТ «КРЕДОБАНК», р/р UA 77 315405 00000 26003060392453, банк ПАТ «ПРИВАТБАНК»_до дати укладення або в дату укладення цього Договору на підставі протоколу про результати електронного аукціону та зараховується в рахунок орендної плати за останні місяці.

4. Обов'язки Орендаря.

Орендар зобов'язується:

4.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору, виконуючи заходи щодо дотримання спокою, безпечних і нешкідливих умов перебування (проживання) інших осіб поруч з приміщенням, переданим в оренду.

4.2. Дотримуватись Правил благоустрою, затверджених рішенням міської ради.

4.3. Сплачувати в повному обсязі орендну плату до 25 числа поточного місяця Балансоутримувачу. На вимогу Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4.4. 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.

4.5. Забезпечувати представникам Орендодавця, Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його станом, використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору.

4.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого майна за згодою Балансоутримувача.
4.7. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 2.2 цього Договору, на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством (зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха) та протягом 10 днів надати Балансоутримувачу копію договору страхування і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу копії договорів страхування та платіжних доручень.
Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря.
4.8. До дня укладення або в день укладення Договору сплатити авансовий платіж з орендної плати у розмірі подвійної найвищої цінової пропозиції, запропонованої ним на такому аукціоні, на рахунок Балансоутримувача р/р UA 42 3253 650000002600001266883, банк ПАТ «КРЕДОБАНК», р/р UA 77 315405 00000 26003060392453, банк ПАТ «ПРИВАТБАНК», *відшкодувати витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди та її рецензування згідно з виставленими рахунками.*
4.9. У разі припинення, розірвання або відмови Орендодавця від Договору протягом 3 робочих днів:
- звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути Балансоутримувачу орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу;
- відшкодувати Балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря, а також у разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень\капітального ремонту;
- сплатити Балансоутримувачу орендну плату, пеню, неустойку, платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг тощо, нарахованих до дати, що передує даті повернення Майна з оренди.
4.10. В разі невиконання Орендарем вимог щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, та в разі користування приміщенням без Договору оренди сплатити Балансоутримувачу неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно.
4.11. У випадку передачі Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Орендар зобов'язаний сплатити Балансоутримувачу штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.
4.12. Укласти з Балансоутримувачем будівлі (або відповідним управителем, що здійснює управління будинком), де розташоване орендоване Майно, договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна (за отриманні послуги з управління багатоквартирним будинком). В разі створення в будинку, де розташоване орендоване Майно, ОСББ, сплачувати останньому платежі на утримання будинку. Орендарю укласти договори про надання комунальних послуг з відповідними підприємствами - надавачами послуг. У разі неможливості укладення таких договорів своєчасно сплачувати Балансоутримувачу за комунальні послуги та відшкодовувати витрати на утримання будівлі, де розташовано орендоване Майно, згідно з виставленими рахунками.
4.13. Відшкодовувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані зі сплатою земельного податку, пропорційно займаній площі, згідно з виставленими рахунками.
4.14. Протягом 5 робочих днів письмово повідомити інші сторони цього Договору про зміни у найменуванні, юридичної адреси та банківських реквізитів, контактних даних, а також про визнання банкрутом та припинення юридичної особи Орендаря.

5. Права Орендаря.

Орендар має право:
5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору.
5.2. За письмовою згодою Балансоутримувача проводити поточний/капітальний ремонт за рахунок власних коштів без зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати.

5.3. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідного рішення Орендодавця про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат в рахунок орендної плати, проводити такий капітальний ремонт.
5.4. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідних рішень органів місцевого самоврядування про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, проводити такі поліпшення з правом компенсації їх вартості у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.
5.5. Орендар має право передати в суборенду частину орендованого ним Майна та зобов'язаний протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди надати Орендодавцю, Балансоутримувачу один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному законодавством для потенційного Орендаря для участі в електронному аукціоні (крім документів, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика) та внести зміни в Договір оренди щодо врахування розміру плати за суборенду в розрахунку та сумі орендної плати. Плата за суборенду визначається у подвійному розмірі орендної плати. Договір суборенди набуває чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

6. Обов'язки Орендодавця та Балансоутримувача.

Орендодавець зобов'язаний:
6.1. Не перешкоджати Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.
6.2. Контролювати наявність, стан, напрями використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, а також здійснювати інші контрольні функції відповідно до Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна, затвердженого рішенням міської ради.
Балансоутримувач зобов'язаний:
6.3. Забезпечити передачу Майна в оренду Орендарю згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна.
6.4. Контролювати наявність, стан, напрями використання Майна, переданого в оренду за цим Договором шляхом обстеження орендованого Майна один раз на шість місяців зі складанням акта обстеження, в якому зазначається:
- використання орендованого майна відповідно до умов цього Договору, в тому числі санітарний та технічний стан, здійснення заходів протипожежної безпеки тощо;
- факти суттєвого (більш ніж три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за Договором платежів за період дії Договору оренди;
- наявність діючого договору страхування (в тому числі відсутність заборгованості зі сплати страхових платежів).
6.5. Контролювати стан сплати орендної плати та постійно вживати оперативних заходів щодо недопущення заборгованості зі сплати орендної плати.
6.6. У випадку не виконання Орендарем обов'язку щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі Балансоутримувач зобов'язаний нараховувати Орендарю неустойку у подвійному розмірі орендної плати за весь час безпідставного користування.
6.7. В разі передачі Орендарем Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний нарахувати Орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.

7. Права Орендодавця та Балансоутримувача.

7.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного виконання умов цього Договору, а також в разі невиконання Орендарем умов цього Договору.
7.2. Балансоутримувач має право зараховувати частину орендної плати в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

8. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.

8.2. Орендар, який допустив погіршення стану орендованого Майна, відшкодовує Балансоутримувачу збитки, якщо не доведе, що погіршення сталися не з його вини.

8.3. У випадку передачі Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.

8.4. В разі невиконання Орендарем вимог, щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, Орендар щомісячно сплачує Балансоутримувачу неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі за весь час безпідставного користування включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити Балансоутримувачу заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, передбачені цим Договором.

8.5. Орендодавець за письмової пропозиції Балансоутримувача має право достроково розірвати Договір оренди в порядку, передбаченому чинним законодавством, у разі передачі Орендарем Майна в користування третій особі в порушення умов цього Договору, несвоєчасної сплати орендної плати, як передбачено цим Договором та чинним законодавством з питань оренди, та в інших випадках порушення та невиконання Орендарем умов цього Договору.

8.6. Орендар несе відповідальність за дотримання Правил благоустрою, затверджених рішенням міської ради.

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

9. Умови зміни та припинення Договору.

9.1. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати та штрафних санкцій передбачених цим Договором - до виконання зобов'язань.

9.2. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень органів місцевого самоврядування за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

9.3. Продовження цього Договору на новий строк здійснюється з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень органів місцевого самоврядування. З заявою про продовження цього Договору на новий строк Орендар повинен звернутися до Орендодавця ***не раніше ніж за чотири місяці*** та не пізніше ніж ***за три місяці*** до закінчення строку дії Договору і подати документи, визначені законодавством з питань оренди комунального майна. Якщо чинний Орендар має заборгованість зі сплати орендної плати, він може звернутися із заявою про продовження Договору лише після погашення ним такої заборгованості, але не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору. У випадку пропуску Орендарем цього строку Договір припиняється на підставі закінчення строку, на який його було укладено і Орендар втрачає переважне право на його продовження.

9.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

9.5. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути Орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». З цієї підстави Договір вважається припиненим на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення Договору.

9.6. Орендодавець за письмовою пропозицією Балансоутримувача має право відмовитися від Договору оренди і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від цього Договору він є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

9.7. За згодою сторін Орендар має право достроково розірвати Договір оренди, повідомивши про це Орендодавця та Балансоутримувача.
9.8. Питання компенсації Орендарю вартості витрат на проведення невід'ємних поліпшень у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна вирішується відповідно до цього Договору, чинного законодавства з питань оренди комунального майна та відповідних рішень органів місцевого самоврядування, в тому числі рішень про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень.
9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, зроблених без дотримання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та без наявності чи всупереч відповідних рішень органів місцевого самоврядування про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно комунальною власністю.
9.10. У разі припинення Договору оренди у випадках припинення юридичної особи – Орендаря, смерті фізичної особи – Орендаря, визнання Орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем, які не можна відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є комунальною власністю.
9.11. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою Балансоутримувача, проте витрати Орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.
9.12. Договір припиняється у разі:
а) закінчення строку, на який його було укладено, якщо інше не визначено Порядком;
б) знищення об'єкта оренди або його значне пошкодження;
в) приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
г) встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути Орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
д) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України з питань оренди комунального майна та цим Договором.
9.13. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один зберігається у Орендодавця, другий видається Орендарю, третій - Балансоутримувачу.

Додатки:

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додається: Акт приймання-передачі орендованого майна.

Орендодавець:
Управління житлової політики і майна ХМР
вул. Проскурівська, 1
м. Хмельницький, 29013
(фактична адреса:
вул. Кам'янецька, 2
м. Хмельницький, 29007)
т. 65-13-33

Орендар:
Фізична особа-підприємець
Яцишина Світлана Анатоліївна
прос. Миру, 54, кв. 23
м. Хмельницький, 29000
код 3210420781
т. 097 139 3587

Балансоутримувач:
Міське комунальне підприємство по утриманню нежитлових приміщень комунальної власності
вул. Кам'янецька, 2,
м. Хмельницький, 29007
UA 42 3253 650000002600001266883,
банк ПАТ «КРЕДОБАНК»
UA 77 315405 00000 26003060392453,
банк ПАТ «ПРИВАТБАНК»
ЄДРПОУ 30579655
т. 78-32-02

Керівник
_____ Н. Вітковська

ФОП
_____ С. Яцишина

Директор
_____ Д. Гончар

АКТ
приймання – передачі

м. Хмельницький «26» 04 2021 р.

Ми, що нижче підписалися:

- представник міського комунального підприємства по утриманню нежитлових приміщень комунальної власності (Балансоутримувач, Отримувач коштів) в особі : фахівця з питань утримання нежитлових приміщень Дмитра Лучкова,

- Орендар : Фізична особа – підприємець Яцишина Світлана Анатоліївна,

склали акт приймання – передачі про те Балансоутримувач (Отримувач коштів) передає Орендареві нерухоме майно:

місцезнаходження об'єкта передачі : вул. Бандери, 20/1,

загальна площа 22,9 кв.м, корисна площа 17,4 кв.м

поверх : І

При передачі встановлено, що приміщення заходиться в задовільному стані.

Приміщення передали: представник міського комунального підприємства по утриманню нежитлових приміщень комунальної власності-Балансоутримувач (Отримувач коштів):

Дмитро ЛУЧКОВ

Приміщення прийняв: Орендар :

Світлана ЯЦИШИНА