

@

ДОГОВІР
оренди нежитлового приміщення

м. Олександрія

№ 23

28 травня 2013 року

Ми, що нижче підписалися, управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради, код ЄДРПОУ 30225269, місцезнаходження якого: 28000, Кіровоградська область, м. Олександрія, пр. Леніна, 59 (далі - Орендодавець), в особі начальника управління Купченка Олександра Павловича, що діє на підставі Положення про управління приватизації, оренди майна та землі міської ради, з одного боку, та фізична особа – підприємець Іваночко Микола Валерійович, ідентифікаційний номер 2808712671, який проживає за адресою: 28000, Кіровоградська область, м. Олександрія, вул. Карла Лібкнехта, 35, кв. 72, (далі – Орендар), та діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію серія ААВ № 702885 від 06 березня 2013 року, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі п. 1 рішення виконавчого комітету Олександрійської міської ради від 11 квітня 2013 року № 265 передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення – (далі - Майно) площею 28,6 кв. м, розміщене за адресою: м. Олександрія, вул. Першотравнева, 9, кімната № 63, що знаходиться на балансовому обліку комунального підприємства «Будинок побуту» (далі - Балансоутримувач), вартість якої визначена згідно зі звітом про оцінку станом на 31 березня 2013 року і становить за незалежною оцінкою майна вартістю 26930 грн. без врахування ПДВ.

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою розрахунку і встановлення орендних ставок за використання майна комунальної власності територіальної громади міста Олександрії, затвердженої рішенням міської ради (далі – Методика оцінки)

1.2. Нежитлове приміщення передається в оренду з метою розміщення магазину роздрібною торгівлі деталями та приладдям для автотранспортних засобів.

1.3. Стан нежитлового приміщення на момент укладення договору - задовільний.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування нерухомим майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору.

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 у звіті про незалежну оцінку майна, складеному за Методикою оцінки.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і встановлення орендних ставок за використання майна комунальної власності територіальної громади міста Олександрії, затвердженої рішенням міської ради по наданню в оренду комунального Майна і становить з ПДВ за базовий (квітень) місяць оренди – 1346,5 грн.

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 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 перераховується платіжним дорученням на розрахунковий рахунок Орендодавця № 37110006001863 в ГУДКУ у Кіровоградській області м. Кіровоград, МФО 823016, код 30225269.

3.7. Встановлена орендна плата перераховується Орендодавцеві до 25 числа місяця наступного за звітним. В платіжних документах чітко вказується за який період проводиться оплата та номер договору оренди.

3.8. За несвоєчасне внесення орендної плати Орендодавцем нараховується на суму недоплати пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який нараховується пеня, за кожний день прострочення платежу.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла, підлягає в установленому порядку поверненню Орендареві, або заліку в рахунок наступних платежів.

3.10. Орендар має право сплачувати орендну плату згідно з розрахунком (додаток № 2), який додається до договору оренди, але раз на рік, не пізніше 31 січня, Орендар зобов'язаний на підставі акту звірки провести додаткові перерахування орендної плати відповідно до індексів інфляції.

3.11. У разі недостатньої суми проведеного платежу Орендарем в першу чергу погашаються витрати, пов'язані з вчиненням виконавчого напису, в другу чергу – пеня, в третю чергу – основна сума боргу.

3.12. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.6, 6.3 цього Договору.

4.2. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень, Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання Орендарю згоди Орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

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 цуванню, 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. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу 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.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про експертну оцінку на користь Орендодавця у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу 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. Розмір збитків визначаються згідно з актом.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 30 календарних 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. 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, адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.12. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок коштів Орендаря.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду. Плата за суборенду цього Майна, яку отримує Орендар, не повинна перевищувати орендної плати Орендаря, а термін суборенди – не перевищувати термін оренди встановленого для Орендаря.

6.3. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна (додаток № 1), 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 Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням 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.

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 1 (один) рік, що діє з 08 травня 2013 року до 07 травня 2014 року 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.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, 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 смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

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, не підлягає компенсації Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом п'яти робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання - передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендодавця.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 10% від вартості майна, визначеного експертним шляхом, за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

- 1 - Орендодавцю;
- 2 - Орендарю;
- 3 - Балансоутримувачу.

11. Особливі умови

11.1. Обов'язкова сплата податків до місцевого бюджету.

12. Платіжні та поштові реквізити Сторін:

Орендодавець: управління приватизації, оренди майна та землі міської ради
розрахунковий рахунок № 37110006001863 в ГУДКУ у Кіровоградській області м. Кіровоград,
МФО 823016, код 30225269
28000 Кіровоградська область, м. Олександрія, пр. Леніна, 59

Орендар: фізична особа – підприємець Іваночко Микола Валерійович
28000, Кіровоградська область, м. Олександрія, вул. Карла Лібкнехта, 35, кв. 72,
тел. 066-722-38-03,

13. Додатки

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

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

Орендодавець:
Управління приватизації, оренди
майна та землі
Олександрійської міської ради

О. Купченко



Орендар:
фізична особа – підприємець Іваночко
Микола Валерійович

М. Іваночко



А К Т

передачі приміщення (будівлі) в оренду

від _____ 2013 року

м. Олександрія

Комісія у складі представників:

- від «Орендодавця» — Купченко Олександр Павлович, начальник управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради,
 - Чепурко Яна Олександрівна, головний спеціаліст управління,
 - від «Балансоутримувача» - Швиданенко Микола Миколайович, директор комунального підприємства «Будинок побуту»,
 - від «Орендаря» - Іваночко Микола Валерійович, фізична особа - підприємець,
- склали акт про те, що «Балансоутримувач» та «Орендодавець» передають, а «Орендар» приймає в оренду приміщення (будівлю), яке знаходиться за адресою:
м. Олександрія, вул. Першотравнева, 9, кімната № 63

1. Основні техніко-економічні показники

- 1.1. Площа приміщення (будівлі) — **28,6 кв. м**
 - 1.2. Вид приміщення — **наземне**
 - 1.3. Наявність земельної ділянки - _____ кв. м
 - 1.4. Вартість визначено експертним шляхом станом на **31 березня 2013 року і складає 26930 гривень без урахування ПДВ.**
- Додаткова інформація — приміщення знаходиться в задовільному стані.

2. Технічний стан приміщення (будівлі)

- 2.1 Фундамент — залізобетонний в задовільному стані
- 2.2 Стіни — в задовільному стані
- 2.3 Перегородки — відсутні
- 2.4 Віконні блоки — відсутні
- 2.4 Двері — металеві, в задовільному стані
- 2.5 Сходові марші — відсутні
- 2.6 Покрівля — в задовільному стані
- 2.7 Інженерне обладнання:
 - опалення — відсутнє
 - холодне водопостачання — в наявності, в задовільному стані
 - гаряче водопостачання — відсутнє

- каналізація - в задовільному стані
- електропостачання - в наявності
- телефонізація – відсутня
- обладнання та інвентар (заповнюється при наявності) – відсутній

3. Технічна документація, яка передається орендареві

План орендованого нежитлового приміщення надає балансоутримувач.



Члени комісії:

Від «Орендодавця»

М.П.

[Signature]

(підпис)

Купченко О.П.



Від «Балансоутримувача»

М.П.

(підпис)

Чепурко Я.О.

Швиданенко М.М.

Від «Орендаря»:

М.П.



Іваночко
Микола
Валерійович
Ідентифікаційний
№ 2808712671

(підпис)

Іваночко М.В.

(підпис)

Від 08.05.2013 №23

РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ за нежитлове приміщення

Орендар: **ФОП Іваночко М.В.**, адреса : вул. Першотравнева № 9
Площа 28,6кв.м Роздрібна торгівля (п.8)

1. Розрахунок орендної плати, визначена експертним шляхом :
1.1. Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} = 26930 \times 50\% = 13465$$

де:

Вп	- Вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.	26930
Сор	- орендна ставка	50 %

- 1.2. Розмір місячної орендної плати за перший місяць визначається за формулою:

$$\text{Опл.міс} = \text{Опл} / 12 \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім.} = 13465 / 12 \times 1 \times 1 = 1122.08$$

де:

Опл	- Розмір річної орендної плати, грн.	13465
Іп.р.	- індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки 1(4.2013),	1
Ім.	- індекс інфляції за перший місяць оренди	1

2. ПДВ 20% від суми орендної плати: **224.42**

3. Всього орендна плата за базовий (квітень 13р.) місяць: **1346.5**



Орендодавець

Керівник

/Купченко О. П./

Гол. бухгалтер

/Желудченко О. О./

М.П.

Орендар

