

ДОГОВІР
оренди майна, що належить до комунальної власності
Кропивницької територіальної громади

« ____ » _____ 20__ року

№ ____/17

Управління комунальної власності Кропивницької міської ради (у подальшому іменованій «Орендодавець») в особі начальника управління Пасенко Алли Сергіївни, яка діє на підставі Положення про управління комунальної власності Кропивницької міської ради, затвердженого рішенням Кропивницької міської ради від 02.02.2021 р. №53, з одного боку та _____ в особі _____

(в подальшому іменованій «Орендар»), що діє на підставі _____ з другого боку, (разом по тексту надалі іменовані як «Сторони», а кожна окремо «Сторона») уклали цей договір (далі - Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

Орендодавець передає на аукціоні, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно: частину нежитлового приміщення площею 12,5 кв.м та частина даху площею 14,63 кв.м (далі - Майно), розташоване за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50, вартість якого визначена на підставі звіту про оцінку майна, яка станом на 31 березня 2021 року становить 192 788,00 грн. без урахування ПДВ, що перебуває на балансі КП «Управління будинками Кропивницької міської ради» (далі - Балансоутримувач).

Майно передано на аукціоні, яке може бути використано за будь-яким цільовим призначенням. (сторінка в ETC RGL001-UA-20210319-09658).

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем і Орендарем одночасно із підписанням цього Договору.

2.2. Передача Майна в оренду не спричиняє за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається Кропивницька територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Орендар не має права зберігати в орендованому приміщенні речовини та предмети, заборонені до обороту або обмежені в обороті згідно з чинним законодавством України.

Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною звітом про незалежну оцінку майна або зазначеною в довідці балансоутримувача про балансову залишкову вартість.

Після закінчення строку оренди, в разі не продовження терміну дії договору оренди, орендар звільняє та повертає Майно орендодавцю в стані не гіршому ніж той, що був на момент передачі Майна в оренду, про що сторонами оформляється Акт приймання – передачі.

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

3. Орендна плата та інші платежі

3.1. Місячна орендна плата визначається за результатами проведення аукціону.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди становить _____ грн і перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця не пізніше останнього числа поточного місяця (з урахуванням помісячного індексу інфляції) на підставі рахунків Орендодавця.

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

Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

3.3. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.4. До укладення цього Договору або в день його підписання потенційний Орендар сплачує орендну плату за 2 місяці (авансовий платіж з орендної плати) в сумі _____ (_____) грн на підставі документів, визначених у пункті 3.5. цього Договору.

3.5. Підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.4. цього Договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акта приймання-передачі Майна.

3.6. У разі припинення (розірвання) цього Договору Орендар сплачує орендну плату до дня повернення орендованого майна за Актом приймання - передачі включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до місцевого бюджету.

3.7. Не допускається внесення змін до Договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням штрафних санкцій.

3.9. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

4. Використання амортизаційних відрахувань

Амортизаційні відрахування на орендоване Майно не входять до орендної плати, залишаються у розпорядженні балансоутримувача і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його цільового призначення у разі передачі об'єкта без проведення аукціону та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання Акта приймання-передачі об'єкта оренди включно.

5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню та псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Щомісячно проводити платежі за комунальні послуги (електроенергію, воду, каналізацію, теплопостачання, газ та інші платежі) та на утримання будинку і прибудинкової території.

Вказані платежі до орендної плати не входять.

5.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний, капітальний та інші види ремонту орендованого Майна. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на виконання поліпшень орендованого Майна та не покладає обов'язків на Орендодавця стосовно компенсації вартості ремонту.

Якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем виконання невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати проєктно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

Вартість поточного та/або капітального ремонту, здійсненого Орендарем за власні кошти в рахунок орендної плати не зараховується.

Витрати Орендаря на проведення поточного ремонту відшкодуванню не підлягають.

5.6. У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцю орендоване Майно за Актом приймання-передачі у належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря, про що Сторонами оформляється Акт приймання-передачі Майна із оренди.

5.7. Протягом 10 календарних днів після укладення цього Договору застрахувати об'єкт оренди на користь балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків: пожежа, затоплення, пошкодження, протиправні дії третіх осіб, пошкодження від стихійних явищ та інших майнових ризиків тощо, і надати копію договору страхування Орендодавцю. Страхування об'єкта оренди здійснювати на підставі вартості об'єкта оренди за залишкової балансової вартості. Поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря.

5.8. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця, балансоутримувача та інших обслуговуючих комунальних служб для проведення контролю за станом приміщення, умовами його збереження та використання, а також для огляду та ремонту комунікацій.

В узгоджені з Орендодавцем строки усувати виявлені порушення.

5.9. Орендар зобов'язаний у 10-денний строк з дня підписання Договору оренди укласти договір на обслуговування з комунальними та енергопостачальними службами міста та балансоутримувачем на дольову участь в утриманні будинку та прилеглої території.

5.10. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

5.11. Забезпечувати освітлення прилеглої території в нічний час.

5.12. Вивозити відходи виробничої діяльності та сміття за свій рахунок відповідно до статті 21 Закону України "Про відходи" від 05.03.1998.

5.13. Утримувати приміщення та прилеглу територію відповідно до вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прилеглими територіями.

5.14. Компенсувати у повному обсязі всі збитки від пошкодження орендованого майна, які виникли з вини Орендаря.

5.15. Здійснювати експертну оцінку Майна та нотаріальне посвідчення цього Договору, в разі необхідності, за рахунок власних коштів.

5.16. Орендар самотійно несе усі майнові ризики, пов'язані з випадковою загибеллю чи пошкодженням орендованого Майна.

5.17. Суворо дотримуватись правил громадського порядку, особливо під час користування звуковипромінюючими і вібраційними пристроями та установками. Не допускати перевантаження електричних мереж і виключити

будь-які дії, що можуть порушити належні умови життя та відпочинку інших людей.

5.18. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки за охоронним договором.

5.19. В разі зміни найменування, адреси або розрахункового рахунку Орендар зобов'язаний у 5-денний термін з дня внесення змін повідомити про це Орендодавця в письмовій формі.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переобладнання, що зумовлює підвищення його вартості. Продаж, обмін, позичка, здача в оренду орендованого майна не допускається.

6.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

6.4. Замовляти та отримувати технічні умови на приєднання до електромереж на ім'я Орендаря та укладати договір на постачання електричної енергії.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується передати Орендарю в оренду Майно, що є комунальною власністю, згідно з актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно із цим Договором.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання комунального майна, переданого в оренду.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його припинення в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного використання або невиконання умов цього Договору.

8.3. На відшкодування згідно з чинним законодавством матеріальних збитків, завданих Орендарем.

9. Відповідальність Сторін

9.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

9.2. У випадку несвоєчасного та/або не в повному обсязі здійснення орендного платежу Орендар на вимогу Орендодавця зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний календарний день прострочення, включаючи день оплати.

9.3. За прострочення повернення орендованого майна із оренди Орендар за користування майном сплачує Орендодавцеві неустойку у розмірі подвійної орендної плати, яка була нарахована за останній місяць оренди, за кожний день прострочення.

9.4. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором.

10. Вирішення спорів

10.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

10.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він передається на розгляд до суду.

10.3. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

11. Термін дії, умови зміни і припинення Договору. Інші умови

11.1. Цей Договір діє з _____ до _____ включно.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.6 цього Договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до виконання зобов'язань.

11.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього Договору.

11.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей Договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії Договору із заявою.

У разі відсутності заяви від Орендаря на продовження строку дії Договору за три місяці до закінчення строку дії Договору оренди, Договір вважається припиненим з наслідками, передбаченими п. 5.6 цього Договору.

11.5. Орендар, який має намір продовжити Договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

11.6. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб територіальної громади міста Кропивницького. У разі якщо Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

11.7. Дія цього Договору припиняється внаслідок:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);
- в) приватизації нерухомого майна (за участю Орендаря);
- г) банкрутства Орендаря;
- д) загибелі об'єкта оренди у разі дії форс-мажорних обставин;
- є) ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;
- ж) відчуження об'єкта оренди;
- з) винесення судом рішення про розірвання Договору, яке вступило у законну силу;
- і) виникнення необхідності використання орендованого майна для власних потреб територіальної громади міста Кропивницького;
- ї) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та/або цим Договором.

11.8. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- а) допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;
- б) використовує Майно не за цільовим призначенням;
- в) без письмового дозволу Орендодавця передав Майно або його частину у користування іншій особі;
- г) уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

д) перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

є) порушує додаткові умови оренди за наявності таких.

ж) відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.6 цього Договору.

11.9. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.9. цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендареві листом, у якому повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

Якщо протягом встановленого у приписі 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, посилення на вимогу про усунення порушення, а також посилення 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 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.

11.10. У разі припинення або розірвання Договору з ініціативи Орендаря поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, компенсації не підлягають.

11.11. Реорганізація Сторін не є підставою для припинення цього Договору.

11.12. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом 5 (п'яти) календарних днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

11.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

11.14. Цей Договір складено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

- 1 примірник – Орендодавцю;
- 1 примірник – Орендарю;
- 1 примірник – Балансоутримувачу.

12. Додатки

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

- 12.1. Розрахунок орендної плати (у разі потреби).
- 12.2. Акт приймання-передачі орендованого майна.

13. Юридичні адреси Сторін:

Орендодавець

Управління комунальної власності
Кропивницької міської ради
вул. Велика Перспективна, 41
м. Кропивницький, 25006
код ЄДРПОУ: 37623993

Орендар

Начальник Управління

(підпис) **А.ПАСЕНКО**

(підпис)

РОЗРАХУНОК

плати за перший місяць оренди нерухомого комунального майна
майно перебуває на балансі _____

№ п/п	Назва об'єкта оренди, його адреса	Площа об'єкта оренди, кв. м	Вартість за незалежною оцінкою станом на: «__»_____ 20__р.	Оренд-на ставка, %	Орендна плата за базовий місяць оренди	
					Місяць, рік	Орендна плата, грн, без ПДВ

Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до Методики. Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

Розрахунок виконав: _____

Розрахунок перевірів: _____

З розрахунком ознайомлений: _____

АКТ
приймання - передачі нежитлового приміщення в оренду
до договору оренди комунального майна, що належить до
комунальної власності Кропивницької територіальної громади
від _____ № _____

«_____» _____ 20__ р.

Відповідно до _____
(назва документу, згідно з яким надано в оренду комунальне майно)

Орендодавець - Управління комунальної власності Кропивницької міської ради в особі начальника управління Пасенко Алли Сергіївни, який діє на підставі Положення про управління комунальної власності Кропивницької міської ради, затвердженого рішенням Кропивницької міської ради від 02.02.2021 р. №53 - передає,

а Орендар - _____
приймає у строкове платне користування комунальне майно: частину нежитлового приміщення площею 12,5 кв.м та частина даху площею 14,63 кв.м (далі - Майно), розташоване за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50. Вартість нерухомого комунального майна визначена на підставі звіту про оцінку майна, яка станом на 31 березня 2021 року становить 192 788,00 грн. без урахування ПДВ.

2. На момент передачі Орендарю нерухоме комунальне майно знаходиться у наступному технічному стані _____.

3. Цей Акт приймання – передачі є невід’ємною частиною договору оренди комунального майна від _____ № _____, складений у трьох примірниках: Орендодавцеві, Балансоутримувачу, Орендареві.

За Орендодавця передав

За Орендаря прийняв

Начальник Управління

_____ А. Пасенко

м. п.

м. п.

м. п.