

ДОГОВІР № 1286
оренди комунального майна
міської територіальної громади

м. Херсон

20 серпня 2018 року

Управління комунальної власності Херсонської міської ради, код за ЄДРПОУ 37465469, що знаходиться за адресою: м. Херсон, просп. Ушакова, 37 (у подальшому - Орендодавець), в особі начальника управління Вербицької Аліси Анатоліївни, що діє на підставі Положення про управління комунальної власності, затвердженого рішенням Херсонської міської ради 28.11.2014 за № 1589, зі змінами, з одного боку, та фізична особа – підприємець Стецюк Олег Володимирович (у подальшому - Орендар), який діє на підставі Свідоцтва, з другого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору.

Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування частину холу першого поверху, загальною площею 6,0 кв.м, в будинку № 29 по вул. Суорова, в м. Херсоні, вартість яких визначено відповідно до незалежної оцінки, виконаної ФОП Тестоедовою І.Б., станом на 31.07.2018, які необхідні йому для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Для розміщення пункту продажу канцтоварів, згідно з протоколом постійно діючої комісії з питань оренди об'єктів комунальної власності від 08.08.2018 № 134 затвердженого наказом начальника управління 08.06.2018 № 243.

2. Умови передачі та повернення
оренованого майна

- 2.1. Вступ Орендаря у користування майном настає одночасно з підписанням сторонами цього Договору та акта прийняття-передачі вказаного майна від 24.10.2006.
- 2.2. Передача майна в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається міська територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.
- 2.3. Передача орендованого майна в користування іншим фізичним та юридичним особам, а також у суборенду забороняється.
- 2.4. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною незалежною оцінкою цього майна.
- 2.5. Вартість майна, що передається Орендарем Орендодавцю, визначається на підставі незалежної експертної оцінки, зробленої на момент укладання цього Договору. Майно вважається повернутим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта прийняття-передачі.

3. Орендна плата

- 3.1. Орендна плата визначається відповідно до Положення про розрахунок та порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності міської територіальної громади, затвердженого рішеннями міської ради від 28.12.2011 № 499, зі змінами, і становить 2137,20 грн. без ПДВ за рік (додаток 1).
- 3.2. Орендна плата становить 178,10 грн. (базовий - липень 2018 року) згідно з рішенням міської ради від 28.12.2011 № 499 перераховується Орендарем управлінню комунальної власності на р/р 37115004006900 ГУДКСУ Херсонської області, МФО 852010, ЄДРПОУ 37465469, не пізніше 25 числа поточного місяця з урахуванням щомісячного індексу інфляції і податку на додану вартість відповідно до чинного законодавства.

- 3.3. Розмір орендної плати може бути переглянуто, на вимогу однієї зі сторін, у разі зміни Методики її розрахунку, зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.
- 3.4. Орендна плата перерахована несвоєчасно або в не повному обсязі, стягується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі 2-ох облікових ставок НБУ від суми заборгованості за весь час прострочення платежу.
- 3.5. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 10 % від суми заборгованості, але не менше 200,00 грн.
- 3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету (Орендодавцю), підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.
- 3.7. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення майна за актом прийняття - передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань

- 4.1. Амортизаційні відрахування на нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні балансоутримувач, на балансі якого знаходиться це майно.
- 4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується :

- 5.1. Використовувати орендоване майно за цільовим призначенням та відповідно до умов цього Договору.
- 5.2. Своєчасно й у повному обсязі вносити до бюджету (Орендодавцю) орендну плату.
- 5.3. Протягом дії договору оренди здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонту орендованих основних фондів. Ця умова не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.
- 5.4. У разі припинення дії цього Договору, повернути Орендодавцю орендоване майно у належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду.
- 5.5. Протягом місяця застрахувати орендоване майно в порядку, визначеному чинним законодавством. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно біло застраховане.
- 5.6. Відшкодувати витрати управління комунальної власності по оформленню договору оренди (незалежна оцінка, рецензування тощо).
- 5.7. Дотримуватись правил благоустрою території, забезпечення чистоти і порядку, затверджених рішенням міської ради від 31.05.2011 № 221.
- 5.8. Надавати доступ до об'єкта оренди представникам Орендодавця.
- 5.9. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної та техногенної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.
- 5.10. У разі зміни назви, телефону, юридичної адреси та платіжних реквізитів повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право :

- 6.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених чинним законодавством України та цим Договором.

- 6.2. З дозволу Орендодавця, вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.
- 6.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

7. Права Орендодавця

Орендодавець має право :

- 7.1 Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання комунального майна, переданого в оренду.
- 7.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна, внаслідок неналежного використання або невиконання умов цього Договору.
- 7.3. Відмовитись від цього Договору у разі, якщо заборгованість Орендаря з орендної плати становить загалом не менше ніж три місяці.
- 7.4. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

8. Особливі умови

Орендар, зобов'язаний одночасно з укладанням чинного договору укласти договір про надання комунальних послуг орендованого приміщення з відповідними службами, в тому числі договір на постачання електричної енергії.

9. Відповідальність сторін

- 9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.
- 9.2. Спори, що виникають у ході виконання цього Договору, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду (суду).
- 9.3. У разі порушення умов передбачених підпунктом 5.5 пункту 5 цього договору Орендар сплачує штраф у розмірі 0,23 % вартості об'єкта оренди.

10. Строк дії та умови зміни, розірвання Договору

- 10.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та відповідно до частини 3 статті 631 ЦКУ застосовується до правовідносин Сторін, які виникли між ними до укладання цього Договору, а саме: з 01 серпня 2018 року і діє до 30 червня 2021 року включно.
- 10.2. Зміна або розірвання цього Договору можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом одного місяця.
- 10.3. У разі розірвання цього Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів і з дозволу Орендодавця, визнаються власністю Орендодавця.
- 10.4. Договір оренди може бути розірвано за згодою сторін. На вимогу Орендодавця, договір оренди може бути достроково розірваний з підстав:
- Орендар використовує об'єкт оренди не за призначенням;
 - передачі орендованого майна в суборенду;
 - Орендар не приступив до проведення капітального ремонту в строки, встановлені договором оренди;
 - Орендар порушив умови передбачені підпунктом 5.5 пункту 5 цього договору;
 - не внесення орендної плати у повному обсязі протягом 3-х місяців поспіль.
- 10.5. Орендодавець має право відмовитися від договору в разі порушення істотних умов договору орендарем. У разі відмови Орендодавця від договору оренди, договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від договору.

10.6. Договір оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- банкрутства Орендаря;
- загибелі об'єкта оренди.

10.7. У разі припинення договору оренди, Орендар, за вказівкою Орендодавця, зобов'язаний негайно повернути об'єкт оренди відповідному підприємству (установі) за актом прийняття-передачі.

10.8. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення об'єкта оренди, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування об'єктом за час прострочення.

10.9. Орендар, який бажає продовжити термін користування об'єктом оренди, зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця за 60 календарних днів до закінчення строку договору оренди, в іншому випадку договір пролонговано не буде.

10.10. Якщо Орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

10.11. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються Положенням про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності Херсонської міської територіальної громади та чинним законодавством України.

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

- 2 Орендодавцю;
- 1 - Орендарю.

13. Юридичні адреси сторін

Орендодавець: м. Херсон, просп. Ушакова, 37.

Орендар: м. Херсон, вул. І. Богуна, буд. 103, кв. 385, тел.: 050 517 08 75

14. До цього Договору додаються :

- розрахунок орендної плати;
- незалежна оцінка майна;
- договір страхування орендованого майна.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ :

Управління комунальної власності

м. Херсон, пр. Ушакова, 37

ЄДРПОУ 37465469

р/р 37115004006900

УДКСУ в м. Херсоні

Код 852010

Начальник управління



А.А. Вербицька

ОРЕНДАР:

ФОП

м. Херсон, І. Богуна, буд. 103, кв. 385

ЄДРПОУ 2825721594



О.В. Стецюк

Решено 0.6

Додаток до договору
оренди від _____ № _____

Розрахунок плати за базовий місяць оренди комунального майна.

Адреса об'єкта оренди	Загальна площа, кв. м.	Вартість об'єкта за незалежною оцінкою станом на 31.07.2018 року		Застосовані		Орендна плата	
		1 кв.м	Всього об'єкту	Індекс інфляції	Орендна ставка %	За рік, грн.	За базовий місяць оренди 2018 липень Орендна плата, грн.
м. Херсон, вул. Суворова, 29	6,0	3562,00	21372		10	2137,20	178,1

Примітка: Сума орендної плати оподатковується податком на додану вартість згідно з чинним законодавством.

Орендодавець:
Управління комунальної власності



О.Б. Сушко

Орендар:
ФОП



О.В. Стецюк

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
 Начальник управління комунальної власності
 Херсонської міської ради
 А.А.Вербицька
 «08» 08 2018 р.

ВИСНОВОК про вартість об'єкта незалежної оцінки

Об'єкт оцінки	Частина холу першого поверху загальною площею: 6,0 кв.м.
Адреса об'єкта оцінки	м. Херсон, вул. Суворова, 29
Власність	Комунальна власність міської територіальної громади
Підстава для проведення незалежної оцінки	Договір між Замовником, Платником - ФОП Стецюк О.В. та СОД - ФОП Тестоедовою І.Б.
Замовник оцінки	Управління комунальної власності Херсонської міської ради
Платник	ФОП Стецюк Оксана Василівна
Суб'єкт оціночної діяльності	ФОП Тестоедова Ірина Борисівна Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 238/17 від 23.03.2017 р.
Оцінювач	Тестоедова Ірина Борисівна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 3778 від 09.07.2005 р. Посвідчення про підвищення кваліфікації від 08.02.17 р. МФ № 1664-ПК Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 3767 від 01.08.2005 р
Мета оцінки	Визначення відновної вартості для розрахунку орендної плати при продовженні договору оренди
Вид вартості, що визначається	Ринкова вартість
Дата оцінки	31 липня 2018 р.
Дата завершення складання звіту	10 серпня 2018 р.
Використані методичні підходи	Дохідний, порівняльний Методологія і порядок розрахунку викладені у звіті про оцінку
Курс валют (за даними НБУ)	1 дол. США = 26,755214 грн. (станом на 31.07.2018 р.)

В результаті незалежної оцінки визначено ринкову вартість об'єкта оцінки — частини холу першого поверху загальною площею: 6,0 кв.м., за адресою: м. Херсон, вул. Суворова, 29, яка склала без ПДВ:

21 372 (двадцять одна тисяча триста сімдесят дві) гривні.

Суб'єкт оціночної діяльності:
 Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності

Оцінювач:
 Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
 Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів



ФОП Тестоедова І.Б.
 № 238/17 від 23.03.2017 р.

І.Б.Тестоедова
 МФ № 3778 від 09.07.2005 р.
 № 3767 від 01.08.2005 р.

Додатковий договір до
договору оренди комунального майна
міської територіальної громади від 20.08.2018 № 1286

24 вересня 2018 року

Херсон

Управління комунальної власності Херсонської міської ради, код за ЄДРПОУ 37465469, що знаходиться за адресою: м. Херсон, просп. Ушакова, 37 (у подальшому - Орендодавець), в особі начальника управління Вербицької Аліси Анатоліївни, що діє на підставі Положення про управління комунальної власності, затвердженого рішенням Херсонської міської ради 28.11.2014 за № 1589, зі змінами, з одного боку, та фізична особа - підприємець Стецюк Олег Володимирович (у подальшому - Орендар), який діє на підставі Свідоцтва, з другого боку, за результатами перевірки Управління Південного офісу Держаудитслужби в Херсонській області, уклали цей додатковий договір про наведене нижче:

1. Доповнити підпункт 1.2. розділу 1 Договору оренди комунального майна міської територіальної громади від 20.08.2018 № 1286 після слову «канцтоварів» словом «ксерокопії»:
2. Пункти 3.1 та 3.2 розділу 3 Договору оренди комунального майна міської територіальної громади 20.08.2018 № 1286 викласти у такій редакції:
" 3.1. Орендна плата визначається відповідно до Положення про розрахунок та порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності міської територіальної громади, затвердженого рішеннями міської ради від 28.12.2011 № 499, зі змінами, і становить 2493,50 грн. без врахування ПДВ за рік (додаток 1).
3.2. Орендна плата становить 207,79 грн. за базовий місяць оренди (липень 2018) згідно з рішенням міської ради від 28.12.2011 № 499 перераховується Орендарем управління комунальної власності на р/р 37115004006900 УДКСУ в м.Херсоні, МФО 852010, ЄДРПОУ 37465469, не пізніше 25 числа поточного місяця з урахуванням щомісячного індексу інфляції і податку на додану вартість відповідно до чинного законодавства."
3. Останні умови вищевказаного Договору не зачеплені даним додатковим договором залишаються незмінними.
4. Даний додатковий договір складений у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу.
5. Юридичні адреси сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
Управління комунальної власності
м. Херсон, пр. Ушакова, 37
ЄДРПОУ 37465469
р/р 37115004006900
УДКСУ в м. Херсоні
Код 852010
Начальник управління



А.А. Вербицька

ОРЕНДАР:
ФОП

м. Херсон, І. Богуна, буд. 103, кв. 385
ЄДРПОУ 2825721594



О.В. Стецюк

Стецюк О.В.

Додаток до договору
оренди від _____ № _____

Розрахунок плати за базовий місяць оренди комунального майна.

Адреса об'єкта оренди	Загальна площа, кв. м.	Вартість об'єкта за незалежною оцінкою станом на 31.07.2018 року		Застосовані		Орендна плага	
		1 кв.м	Всього об'єкту	Індекс інфляції	Орендна ставка %	За рік, грн.	За базовий місяць оренди 2018 липень Орендна плага, грн.
м. Херсон, вул. Суворова, 29	5,0				10	1781,1	148,42
	1,0	3562,00	21372		20	712,4	59,37
	6,0					2493,5	207,79

Примітка: Сума орендної плати оподатковується податком на додану вартість згідно з чинним законодавством.

Орендодавець:
Управління комунальної власності



О.Б. Сушко

Орендар:
ФОП



О.В. Стецюк