

ДОГОВІР №6/21

оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності

місто Пологи, Пологівський район,
Запорізька область

«08» червня 2021 р.

Орендодавець: Пологівська міська рада Пологівського району Запорізької області, ідентифікаційний код юридичної особи: 20516504, місцезнаходження: вул. Єдності, 24, м. Пологи, Пологівський район, Запорізька область, 70608, в особі міського голови Коноваленка Юрія Анатолійовича, діючого на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, та фізична особа-підприємець Отченко Тетяна Сергіївна, номер запису згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань: 2000920000000004492, адреса місцезнаходження: 70606, Запорізька область, Пологівський район, місто Пологи, вулиця Східна, будинок 10, квартира 34, з другої сторони, у подальшому разом поіменовані Сторони, уклали цей договір про таке.

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає шляхом аукціону у строкове платне користування майно: вбудоване нежитлове приміщення, загальною площею 86,9 м², за адресою: Запорізька область, Пологівський район, місто Пологи, провулок Водопровідний, будинок 14, приміщення 1.

1.2. Майно передається в оренду за будь-яким цільовим призначенням.

1.3. Балансоутримувачем майна є Комунальне унітарне підприємство «Житло-сервіс» Пологівської міської ради, місцезнаходження: Запорізька область, Пологівський район, місто Пологи, вулиця Суворова, 7, адреса електронної пошти: e-mail:jutloservis@gmail.com, телефон: 06165-5-00-52.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування майном у день підписання акта приймання-передачі майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Орендодавцем одночасно з підписанням цього договору.

2.2. Передача майна в оренду здійснюється за результатами аукціону. Стартова орендна плата 1520,00 грн. (одна тисяча п'ятсот двадцять гривень 00 копійок).

Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку майна, виконаного Фізичною особою-підприємцем Буренко Валентиною Дмитрівною (підстава діяльності: сертифікат СОД виданий Фондом державного майна України 15.02.2019 р. №112/19 становить 152 000 (Сто п'ятдесят дві тисячі гривень 00 копійок).

2.3. Витрати Орендодавця, пов'язані із проведенням оцінки майна становлять 1200,00 гривень. (одна тисяча двісті грн. 00 коп.).

Зазначений платіж вноситься Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця одержувач: Пологівська міська рада, р/pUA128201720344200057000032994, ЄДРПОУ 20516504 повернення

коштів протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту укладення цього договору за Звіт комунального майна за адресою: м. Пологи, пров. Водопровідний, 14 приміщення 1.

3. Орендна плата

3.1. Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону становить суму 1600,00 грн. (Одна тисяча шістсот гривень 00 копійок) без податку на додану вартість.

Банківські реквізити для сплати орендної плати: одержувач: ГУК у Зап.обл./ТГ м.Пологи/22080402 Казначейство України (ел.адм.подат) р/р UA038999980334119850000008451, код ЄДРПОУ 37941997, МФО 899998.

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 внутрішньо- будинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем. Орендар окремо оплачує комунальні послуги (у тому числі послуги з енергозабезпечення та газопостачання) на підставі відповідних договорів.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як 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;

Орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно, незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря шляхом перерахування коштів на рахунок Орендодавця, згідно наданого рахунку в строк не пізніше 25 числа поточного місяця.

3.4. Орендодавець поштовим відправленням надсилає Орендарю рахунок в строк не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу.

3.5. Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо відбулися зміни, які мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладення сторонами додаткової угоди до цього договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами є підставою для дострокового припинення цього договору.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем у судовому порядку.

3.7. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю.

3.9. Припинення цього договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та неустойку (за наявності).

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

4. Повернення майна з оренди

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Звільнити протягом трьох робочих днів орендоване майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта приймання-передачі орендованого майна в тому стані, в якому майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення, то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити платежі за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна, нараховану до дати, що передує даті повернення майна з оренди.

4.1.3. Відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря, розмір яких визначається на підставі діючих законодавчих актів.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Орендодавець зобов'язаний оглянути майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті приймання-передачі орендованого майна.

Орендодавець складає акт приймання-передачі орендованого майна до комунальної власності у двох оригінальних примірниках і надає підписані примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

-підписати два примірники акта приймання-передачі орендованого майна до комунальної власності не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання і одночасно повернути один примірник підписаного Орендарем акта;

-звільнити майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі орендованого майна до комунальної власності.

4.4. Якщо Орендар не повертає майно після отримання від Орендодавця примірників акта приймання-передачі орендованого майна до комунальної власності, Орендар сплачує до місцевого бюджету орендну плату за кожний день користування майном після дати припинення цього договору.

5. Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

5.1.1. За згодою Орендодавця проводити поточний та/або капітальний ремонт майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення майна за наявності рішення Орендодавця про надання такої згоди.

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, у тому числі компенсація вартості таких поліпшень, визначаються окремим договором, який укладається між сторонами цього договору.

6. Режим використання орендованого майна

6.1. Орендар зобов'язаний:

6.1.1. Використовувати орендоване майно відповідно до призначення.

6.1.2. 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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.1.3. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки виконувати комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна.

6.1.4. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця.

6.1.5. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

6.1.6. Проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендареві відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

7. Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку майна

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати майно на суму його страхової вартості зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

7.1.2. Поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору майно було застрахованим, про що повідомляти Орендодавця протягом 10 днів з дня укладання таких договорів.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

8. Суборенда

8.1. Орендар має право передати майно в суборенду виключно зі згоди Орендодавця. Згодою Орендодавця є прийняття рішення органом місцевого самоврядування за письмовим зверненням Орендаря. Цільове використання суборендарем майна повинне відповідати умовам цього договору та вимогам Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

9. Запевнення сторін

9.1. Орендодавець запевняє Орендаря, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до майна може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

10. Відповідальність і вирішення спорів за договором

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

10.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване майно.

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

10.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду.

11. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

11.1. Цей договір укладено на строк 5 (п'ять) років, з 15.06.2021 по 15.06.2026.

Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами. Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

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, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до повного 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 України «Про оренду державного та комунального майна» 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 України «Про оренду державного та комунального майна».

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.

11.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника)

11.6. Цей договір припиняється з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Якщо на умови припинення договору вплинули обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

11.7. Цей договір може бути достроково припинений за згодою сторін, про що сторони укладають відповідний договір.

11.8. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» або договором.

11.9. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

11. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

11.1. Цей договір укладено на строк 5 (п'ять) років, з 15.06.2021 по 15.06.2026.

Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами. Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

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, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до повного 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 України «Про оренду державного та комунального майна» 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 України «Про оренду державного та комунального майна».

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.

11.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника)

11.6. Цей договір припиняється з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Якщо на умови припинення договору вплинули обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, шостим, восьмим частини першої статті 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

11.7. Цей договір може бути достроково припинений за згодою сторін, про що сторони укладають відповідний договір.

11.8. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» або договором.

11.9. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

11.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Орендарем акта приймання- передачі орендованого майна до комунальної власності.

12. Інші умови

12.1 Сторони зобов'язані повідомляти одна одну письмово протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

12.2. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи — Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи — Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

12.3. Цей Договір укладено у двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

Юридичні адреси і банківські реквізити сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Пологівська міська рада
Пологівського району
Запорізької області

Код ЄДРПОУ 20516504

Адреса 70608 Запорізька область,
Пологівський район, місто Пологи,
вулиця Єдності, 24

Телефон: +380616522330

ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець
Отченко Тетяна Сергіївна

Код ЄДРПОУ 3433808246

Адреса 70600 Запорізька область,
Пологівський район, місто Пологи,
вулиця Східна, 10, квартира 34

Телефон: 0660698909

р/рUA_____

Міський голова



Юрій КОНОВАЛЕНКО

М. П.

Фізична особа-підприємець

Тетяна ОТЧЕНКО

М. П.

Акт
прийому - передачі об'єкта комунальної власності
вбудованого нежитлового приміщення
по пров. Водопровідний,14, приміщення,1

«08» червня 2021 року

м. Пологи

Ми, що нижче підписалися, комісія Пологівської міської територіальної громади у складі: начальника відділу житлово-комунального господарства, благоустрою, екології та транспорту виконавчого комітету Пологівської міської ради Юрія ВАЩУКА, провідного спеціаліста відділу комунального майна виконавчого комітету Пологівської міської ради Надії БЛИЗНЮК, провідного спеціаліста відділу з правового забезпечення Пологівської міської ради Карини ВОРОБІОВОЇ у подальшому «Орендодавець» з одного боку та фізична особа-підприємець Тетяна ОТЧЕНКО, у подальшому «Орендар» з другого боку, склали цей акт про те, що «Орендодавець» здав, а «Орендар» прийняв відповідно до договору оренди від 08.06.2021 №6/21 вбудованого нежитлового приміщення, загальною площею 86,9 м², за адресою: провулок Водопровідний,14, приміщення 1, місто Пологи, Пологівський район, Запорізька область.

Приміщення, що передається вбудоване в підвал п'ятиповерхового житлового будинку вхід окремий, здійснюється по бетонних східцях з фасаду будинку.

Технічна характеристика об'єкту: Стіни - частково пофарбовані фарбою, частково вкриті шпалерами, декоративною плиткою. Шпалери мають місцями пориви та відставання від основи, фарба втратила колір, має місцями тріщини, відшарування та забруднення. Підлога – частково вкрита керамічною плиткою. Керамічна плитка в деяких місцях відсутня, або має відшарування, тріщини та сколи..

Інженерні мережі – електропостачання, водопостачання та водовідведення.

Стан об'єкту задовільний.



Прийняв:

Юрій ВАЩУК

Надія БЛИЗНЮК

Карина ВОРОБІОВА

Тетяна ОТЧЕНКО