



ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА від «1» грудня 2017 року № 1655

Комунальне підприємство «Агенція з питань регіонального розвитку» Житомирської обласної ради, в подальшому іменоване «Орендодавець», в особі директора Леонченка Ігоря Олександровича, що діє на підставі Статуту та згідно з рішеннями Житомирської обласної ради, з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю науково-виробнича фірма «Прона ЛТД», в подальшому іменоване «Орендар», в особі директора Найденка Юрія Євгеновича, що діє на підставі Статуту, з іншої сторони, уклали даний Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

«1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежилі приміщення на першому поверсі в будівлі, що знаходиться на балансі комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради за адресою: м. Житомир, вул. В. Бердичівська, 118 (буд. А; інв. № 8, 9, 10), загальною площею 124,70 кв.м, вартість яких визначена шляхом проведення незалежної оцінки і становить 132693,00 грн., без ПДВ.

Майно передано в оренду з метою розміщення майстерні, що здійснює технічне обслуговування та ремонт автомобілів.

1.2. Орендар використовує орендоване приміщення тільки за цільовим призначенням, обумовленим договором.

2. Умови передачі та повернення орендованого приміщення

2.1. Вступ Орендаря у користування приміщенням настає одночасно з підписанням сторонами даного договору та акта приймання-передачі вказаного приміщення.

2.2. Передача приміщення в оренду не передбачає передачу Орендареві права власності на орендоване майно. Майно залишається у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Приміщення вважається повернутим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

3. Орендна плата

3.1. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3.2. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням обласної ради, і становить, без ПДВ, за перший місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) – грудень 2017 р., 26 грн. за 1 кв.м (за домомленістю сторін).

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць та перераховується Орендарем у розмірі 100% на розрахунковий рахунок Орендодавця щомісячно не пізніше 10 числа наступного місяця.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується з Орендаря відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної

облікової ставки, визначеної НБУ на день нарахування пені, за кожний день прострочення, включаючи день сплати.

3.6. Орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення приміщення згідно з актом приймання-передачі.

3.7. Орендодавець має право відмовитися від цього договору і вимагати повернення переданого в оренду майна, якщо Орендар не вносить плату за користування зазначеним майном протягом трьох місяців підряд.

У разі відмови Орендодавця від договору оренди, договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від договору.

3.8. У день підписання договору Орендар перераховує авансовий платіж у розмірі ста відсотків орендної плати за перший місяць оренди на рахунок Орендодавця, який буде частково врахований за останній місяць оренди. У разі невиконання чи неналежного виконання Орендарем своїх обов'язків, першочергове стягнення штрафних санкцій, передбачених цим договором або чинним законодавством України, здійснюється за рахунок вищезазначеного платежу.

3.9. У разі виконання Орендарем своїх обов'язків за цим договором, сума, що зазначена у п. 3.8. цього Договору, зараховується в рахунок орендної плати за останній місяць оренди. У разі розірвання цього договору з вини Орендодавця, зазначена сума підлягає поверненню Орендарю.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються балансоутримувачем, залишаються в його розпорядженні та використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області.

5. Права і обов'язки Орендодавця

Орендодавець має право:

5.1. В будь-який час контролювати стан, напрями і ефективність використання майна, переданого в оренду, шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

5.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до даного договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна внаслідок неналежного використання та (або) невиконання умов даного договору.

5.3. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди в разі невиконання договору оренди та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

6. Права і обов'язки Орендаря

Орендар має право:

6.1. Проводити реконструкцію, технічне переобладнання та поліпшення об'єкта оренди для своїх потреб лише з дозволу власника майна або уповноваженого власником органу в установленому порядку, попередньо погодивши такі дії з балансоутримувачем.

6.2. У разі, якщо здійснені Орендарем поліпшення об'єкта оренди можуть бути відокремлені без пошкодження об'єкта оренди, Орендар має право на їх відокремлення.

6.3. Якщо Орендар без згоди власника та погодження балансоутримувача здійснив поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без пошкодження об'єкта оренди, він не має права на відшкодування їх вартості.

6.4. Питання компенсації поліпшень, здійснених Орендарем за згодою власника та погоджених балансоутримувачем, вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

6.5. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до обласного бюджету.

Орендар зобов'язаний:

6.6. Використовувати об'єкт оренди відповідно до умов договору та за цільовим призначенням відповідно до прийнятих зобов'язань.

6.7. Зберігати орендоване майно, запобігати його пошкодженню та псуванню.

6.8. Вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

6.9. Своєчасно здійснювати за свій рахунок поточний ремонт, належне утримання і обслуговування орендованого майна, його інженерно-технічного обладнання, інвентарю та прибудинкової території.

6.10. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю.

Орендар має право самостійно укласти договори про надання комунальних послуг

6.11. Відшкодовувати балансоутримувачу не пізніше 10 числа наступного місяця плату за землю пропорційно розміру орендованої площі.

6.12. Забезпечувати безперешкодний доступ представників Орендодавця та балансоутримувача до орендованого майна з метою перевірки виконання умов договору і обстеження стану об'єкта оренди, інженерних служб, та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою контролю за використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього договору.

6.13. Застрахувати орендоване майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження на користь балансоутримувача у день підписання договору оренди і забезпечити його пожежну безпеку. Орендар передає копію страхового полісу Орендодавцю в 3-денний термін із моменту його укладення.

6.14. У разі спричинення збитків орендованому майну з вини Орендаря, проводити їх відшкодування.

6.15. У разі припинення даного договору, повернути балансоутримувачу в 15-денний термін орендоване нерухоме майно в належному стані, не гіршому, ніж під час передачі його в оренду, що засвідчується актом приймання-передачі.

6.16. Не має права передавати обов'язки за договором іншим особам, а також здавати орендоване майно в суборенду без дозволу власника.

6.17. Витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки орендованого майна, рецензуванням звіту про незалежну оцінку майна відшкодовуються Орендарем Орендодавцю в місячний термін із дня підписання договору оренди.

6.18. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за пошкодження, заподіяні об'єкту оренди, до моменту його повернення балансоутримувачу за актом приймання-передачі.

6.19. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку Орендодавця). На вимогу Орендодавця проводити звірку взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії на об'єкті оренди згідно із законодавством.

6.20. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси, повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

7. Відповідальність сторін

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з даним договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

7.2. Спори, що виникають в ході виконання цього договору, вирішуються в судовому порядку.

7.3. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення нерухомого майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування нерухомим майном за час прострочення.

7.4. У разі несплати Орендарем орендної плати більше одного місяця, Орендодавець має право ставити питання про дострокове розірвання договору у встановленому чинним законодавством порядку.

8. Строк дії, умови зміни та розірвання договору

8.1. Даний договір діє з «1» грудня 2017 року по «31» жовтня 2020 року включно.

8.2. Зміна умов або розірвання даного договору можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом місяця з дня отримання пропозицій.

8.3. Даний договір може бути розірвано достроково на вимогу однієї зі сторін за рішенням суду у випадку невиконання умов даного договору та інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

8.4. Заявка Орендаря на продовження договору повинна бути надана Орендодавцю за два місяці до закінчення строку договору. Строк дії договору може бути продовжений на новий термін лише після розгляду робочою групою з питань використання майна обласної ради питання доцільності його продовження та затвердження головою обласної ради додаткової угоди до цього договору (або нового договору).

8.5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов чи припинення дії цього договору.

8.6. Одностороння відмова від договору оренди не допускається, крім випадків передбачених чинним законодавством та цим договором.

8.7. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;

8.8. Взаємовідносини, не врегульовані даним договором, регламентуються чинним законодавством України.

8.9. Цей Договір складено в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу: 1-й – Орендодавцю, 2-й – Орендарю, 3-й – балансоутримувачу.

8. Платіжні та поштові реквізити сторін:

Орендодавець: Комунальне підприємство «Агенція з питань регіонального розвитку» Житомирської обласної ради, 10014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 12. Код ЄДРПОУ 32744337, р/р 26006212004339, Банк АБ «Укргазбанк», МФО 320478, ПІН 327443306254, свідоцтво платника ПДВ 100288991, тел. 47-30-81.

Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю науково-виробнича фірма «Прона ЛТД», 10004, м. Житомир, Богунський район, БОС, 1/431, кв. 18. Код ЄДРПОУ 13545391, р/р 26008005754 в ЖФ ПАТ «Західінкомбанк», МФО 311670, тел. 409-416, 344-535.

9. Додатки

Додатки до цього договору:

- розрахунок місячної орендної плати;
- акт приймання-передачі орендованого приміщення.

Додатки є невід'ємною та складовою частиною договору.

Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на балансоутримувача, а при поверненні об'єкта оренди – на Орендаря.

Орендодавець



(І.О. Леонченко)

Орендар



(ІО.Є. Найдено)

Дозвіл на оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області надано згідно з протоколом робочої групи з питань використання майна обласної ради від 01.12.17 № 88.

Додаток 1
до договору оренди
нерухомого майна
від «1» грудня 2017 року № 1655

РОЗРАХУНОК
плати за оренду приміщень, орендованих
ТОВ НВФ «Прона ЛТД» (за домовленістю сторін)

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Вартість за експертною оцінкою станом на 31.10.17		Орендна ставка, %	Орендна плата за перший місяць, встановлена за домовленістю сторін	
			1 кв.м, грн.	усього об'єкта, грн.		назва місяця, рік	орендна плата за 1 кв.м, грн., без ПДВ
1.	Нежилі приміщення на першому поверсі в будівлі за адресою: м. Житомир, вул. В. Бердичівська, 118 (буд. А)	124,70	1065,00	132693,00	20	грудень 2017	26,00



(І.О. Леонченко)



(О.С. Найденко)