

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 8
індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить до комунальної
власності Тячівського району

Місто Тячів

26.03.2021р.
(число, місяць, рік)

Ми, що нижче підписалися, Відділ управління майном району Тячівської районної ради, код платника податків, згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України - 22106791, місце знаходження: 90500, м.Тячів вул.Незалежності,30, Закарпатська область (надалі - Орендодавець) в особі начальника відділу Габорець Ганни Василівни, яка діє на підставі Положення про відділ з одного боку, та фізична особа – підприємець Фіцай Юрій Іванович, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 3057616939, місце реєстрації: с.Терново, вул.Польова буд.10 Тячівського району Закарпатської області (надалі - Орендар), що діє на підставі виписки з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців, з другого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне окреме індивідуально визначене майно, вбудоване приміщення четвертого поверху нежитлової будівлі (далі - Майно) площею 16,4 кв.м, розміщене за адресою: м.Тячів, вул.Незалежності,36, Закарпатської області, що перебуває на балансі Комунального підприємства «Тиса» (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на "31" грудня 2020 року і становить за незалежною оцінкою 69 860,00 грн. (Шістдесят дев'ять тисяч вісімсот шістдесят гривень 00 копійок) (без ПДВ).

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення офісу.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передачі.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця. Орендар приймає у строкове платне користування Майно та підписує акт приймання-передавання одночасно з підписанням Сторонами цього Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тячівського району та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням 24 сесії Тячівської районної ради VI скликання № 749 від 14.01.2015 року. Місячна орендна плата згідно протоколу електронного аукціону №UA-PS-2021-03-03-000065-1 від 25.03.2021 року становить 1100,00 грн. (Одна тисяча сто гривень 00 копійок) без ПДВ.

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

3.3. Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і

кожного наступного календарного року оренди, визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалася у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, зміни вартості Майна згідно з висновком про вартість, але не частіше ніж раз на три роки, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата перераховується Орендарем щомісячно 100 % (сто відсотків) на рахунок Орендодавця, згідно виставлених рахунків. Орендодавець самостійно перераховує орендну плату у співвідношенні 50% (п'ятдесят відсотків) до районного бюджету та 50% (п'ятдесят відсотків) Балансоутримувачу.

3.6. Орендна плата перераховується на рахунок Орендодавця щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на рахунок Орендодавця з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню не підлягає.

3.9. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

3.10. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції, на рахунок Орендодавця.

4. Використання амортизаційних відрахувань та відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю власника майна.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до власника майна згідно з Порядком надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування орендар зобов'язаний перерахувати Орендодавцю в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.3. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату на рахунок Орендодавця (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком,

який надає Орендодавець при укладенні договору оренди).

5.4. 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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, вживати заходів для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт 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 власником здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.8. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Орендодавця на суму, не меншу ніж вартість за висновком про вартість майна у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договорів страхування.

5.9. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві 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.

5.11. 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.

5.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм в приміщеннях згідно із законодавством.

5.13. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. У випадках, передбачених законодавством, здійснити нотаріальне посвідчення цього Договору (в тому числі договорів про внесення змін до цього Договору) 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 письмовою згодою Орендодавця (власника) здійснювати капітальний, поточний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-

передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором,.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали 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 якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню на рахунок орендодавця, протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

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 звітів або актів.

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. 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 комунальне Майно.

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

9.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору.

10.1. Цей Договір укладено строком на 5 років та діє до "05" лютого 2026 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. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря про намір використовувати Майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і 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;
- невиконання п.5.8;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря –(припинення фізичної особи -підприємця)
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа-підприємець)

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
- погіршує стан Майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
- без письмової згоди орендодавця розпочав реконструкцію чи внесення змін у конструктивні елементи орендованого майна;
- відмовляється чи на протязі трьох робочих днів не підписує акт приймання-передавання Майна в орендне користування;
- перешкоджає Орендодавцю та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

10.8. 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.

10.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди власника майна, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю Орендодавця, а їх вартість компенсації не підлягає.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Орендодавцю.

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує свого обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.14. Цей Договір укладено у 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець	Відділ управління майном району Тячівської районної ради 90500, м.Тячів, вул.Незалежності,30,Закарпатська область Код ЄДРПОУ 22106791,р/рUA218201720355119001000052356 в Державній казначейській службі України м.Київ
Орендар	ФОП Фіцай Юрій Іванович, 90545,с.Терново,вул.Польова,10,Тячівський район,Закарпатська обл.,ІПН 3057616939

Балансоутримувач КП «ТИСА» 90500,м.Тячів,вул.Незалежності,36,код ЄДРПОУ 36390010
90500 м.Тячів,вул.Незалежності,36,Закарпатська область

12. Додатки

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

До цього Договору додаються:

- протокол аукціону від 25.03.2021 р.;
- акт приймання-передачі орендованого Майна;
- висновок про вартість майна, що передається в оренду.

Орендодавець

Відділ управління майном району
Тячівської районної ради

Начальник відділу



Г.В.Габорець
2021 року

Погоджено
Балансоутримувач
КП «Тиса»
Директор

« 26 » 03
М.В.Дебич
2021 року



Орендар

ФОП Фіцай Юрій Іванович



Ю.І.Фіцай
2021 року