

Договір оренди №02
індивідуально визначеного нерухомого майна,
що є комунальною власністю Куяльницької сільської ради

с. Куяльник

«26» березня 2021 р.

Куяльницька сільська рада Подільського району Одеської області, в особі Куяльницького сільського голови – Паламарчука Сергія Миколайовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі – Орендодавець), юридична адреса: с.Куяльник, Подільський р-н, Одеська обл., вул. Куяльницька, 26-А, яка є юридичною особою, резидентом України, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 04379835, з однієї сторони та

Приватне підприємство «СТУДІЯ ТРИЗУБ АРЕНА», в особі керівника – Моляки Едуарда Васильовича, яке діє на підставі Статуту, затвердженого протоколом загальних зборів учасників приватного підприємства «СТУДІЯ ТРИЗУБ АРЕНА» №5 від 06.07.2020 р (надалі – Орендар), яке є юридичною особою, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41639150, з другої сторони уклали цей договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Цей Договір регулює цивільно-правові відносини Орендодавця і Орендаря, пов'язані з передачею в оренду майна, що є комунальною власністю Куяльницької сільської ради Подільського району Одеської області.

1.2. Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове платне користування нежитлові будівлі (надалі – майно) Орендодавця, що розміщені за адресою: Одеська обл., Подільський р-н, с. Гонората, вул. Лісна, 319, корисною площею 1361,4 кв. м, що знаходиться на балансі Орендодавця. Вартість переданого майна визначена в процентному відношенні переданої в оренду площі від балансової (незалежної оцінки) вартості нежитлових будівель і становить на дату укладання договору 7211,08 (сім тисяч двісті одинадцять) грн. 08 копійок.

1.3. Майно здається в оренду з метою використання під база відпочинку
(згідно функціонального призначення використання Орендарем нерухомого майна) .

1.4. Передача майна в оренду здійснюється за актом приймання-передачі, в якому зазначається перелік та стан майна, що орендується та інші відомості за узгодженням сторін (додаток №1).

1.5. Умовою передачі майна в оренду є укладання сторонами «Угоди на відшкодування витрат власника на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю» (додаток № 2), яка є невід'ємною

частиною даного Договору. Договір, укладений без зазначеної Угоди є нікчемним.

1.6. Стан Майна на момент укладення договору потребує поточного і капітального ремонту і визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування майном у строк, вказаний в Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акту приймання-передачі майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається Куяльницька сільська рада (далі – сільська рада), а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, або за балансовою вартістю.

2.4. Майно, що орендується, повинно бути передане Орендодавцем та прийняте Орендарем протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту набрання чинності цього Договору.

2.5. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами зворотного акту приймання-передачі.

2.6. Реорганізація сторін, або перехід права власності на орендоване майно третім особам не визнаються підставами для зміни умов чи припинення дії цього Договору, і він зберігає чинність для нового власника орендованого майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого майна Орендарем.

2.7. Орендоване майно повинно бути повернене Орендодавцеві протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту закінчення чинності чи строку дії цього Договору. Несвоєчасне повернення майна з вини Орендаря не звільняє останнього від фінансових зобов'язань в повному обсязі. Крім цього, Орендар в безспірному порядку сплачує Орендодавцю штраф в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день затримки від вартості всіх нарахованих за цей час (час затримки повернення майна) орендних і комунальних платежів.

2.8. Обов'язок по складанню акту приймання-передачі покладається на сторону, яка передає майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата та розрахунки

3.1. Місячна орендна плата визначається відповідно до п.52 ПКМУ від 3 червня 2020 р. №483 або за результатами конкурсу на право оренди Майна і становить на дату укладання договору – 7211,08 (сім тисяч двісті одинадцять) грн. 08 коп.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди розраховується як місячна орендна плата за базовий місяць оренди (що передує даті укладання договору оренди) помноженому на індекс інфляції за перший місяць оренди. Місячна

орендна плата підлягає в подальшому індексації в залежності від рівня індексу інфляції у відповідності з чинним законодавством України. Зазначена величина місячної орендної плати не включає податок на додану вартість (ПДВ).

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

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності на основі добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата у відповідності до Методики.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін в випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, підлягає індексації і стягується безспірно на користь Орендодавця за весь період заборгованості з урахуванням пені за кожен день затримки у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України (НБУ), що діяла у період, за який сплачується пеня.

3.6. Несплата орендної плати в повному обсязі протягом двох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди.

3.7. Крім орендної плати Орендар сплачує в строки, передбачені пунктом 3.6, витрати Орендодавця на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю в розмірах і на умовах, визначених «Угодою на відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю».

3.8. Видатки на утримання орендованого майна включають в тому числі амортизаційні нарахування на орендоване майно в установленому розмірі від вартості цього майна. Амортизаційні відрахування на орендоване майно використовуються Орендодавцем на капітальний ремонт та відновлення майна.

3.9. В разі закінчення строку дії цього Договору орендна плата, комунальні платежі та видатки на утримання орендованого майна сплачуються Орендарем по день фактичної здачі майна Орендодавцеві по акту приймання-передачі.

3.10. Орендодавець має право на авансову оплату орендної плати, видатків на утримання та комунальних платежів.

4. Права та обов'язки Орендодавця

4.1. Орендодавець має право:

а) контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Орендарем майна відповідно до умов цього Договору;

б) виступати ініціатором щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору, або його розірвання у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

в) інші права, що впливають з цього Договору та встановлені чинним законодавством.

4.2. Орендодавець зобов'язується:

а) передати Орендарю майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором;

б) інформувати Орендаря щодо рішень Власника, які стосуються майна, що є об'єктом Договору;

в) 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.

4.3. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються та залишаються в розпорядженні Орендодавця і використовуються ним на відновлення об'єкту оренди.

5. Права та обов'язки Орендаря

5.1. Орендар має право:

а) за власні кошти за письмовим дозволом Орендодавця та за погодженням з Куяльницькою сільською радою вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості (проводити поліпшення орендованого майна), за умови виготовлення відповідної проектно-кошторисної документації та узгодження її з Орендодавцем, сільською радою та управлінням містобудування та архітектури.

Орендар вправі без згоди Орендодавця залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому (майну) шкоди.

Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця та за погодженням з сільською радою поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від самого майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець зобов'язаний компенсувати Орендарю його затрати в межах суми приросту вартості орендованого майна в результаті проведених поліпшень з врахуванням зносу з моменту їх проведення у випадку дострокового розірвання Договору оренди за ініціативою Орендодавця, крім випадків, зазначених в пунктах 7.8 цього Договору.

Вартість поліпшень орендованого майна, здійснених без письмової згоди Орендодавця та сільської ради, компенсації не підлягає.

б) без письмового дозволу Орендодавця проводити поліпшення орендованого майна для своїх потреб, якщо ці поліпшення можна відокремити без нанесення шкоди об'єкту оренди. У такому випадку зазначені у цьому пункті поліпшення є власністю Орендаря;

в) використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору (згідно пункту 1.2 Договору);

г) за рівних умов поряд з іншими потенційними Орендарями на переважне право на продовження дії (переукладання) цього Договору на новий термін у разі відсутності заборгованості з орендної плати та інших платежів і належного виконання інших обов'язків, взятих на себе цим Договором;

д) інші права, що випливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

5.2. Орендар зобов'язується:

а) використовувати орендоване майно за цільовим призначенням у відповідності до п. 1.2 цього Договору, утримувати орендоване майно в порядку, підтримувати його в належному санітарному стані;

б) своєчасно вносити орендну плату та інші платежі відповідно до розділу 3 цього Договору;

в) забезпечити пожежну безпеку орендованого майна;

г) своєчасно здійснювати за власний рахунок профілактичне обслуговування та ремонт майна, що орендується;

д) протягом місяця з моменту підписання цього Договору застрахувати орендоване майно на користь Орендодавця від ризиків випадкової загибелі чи пошкодження, на суму не меншу, ніж вона визначена в пункті 1.1 даного Договору в порядку, визначеному чинним законодавством на термін дії цього Договору.

5.3. Орендар має право передавати орендоване майно в суборенду виключно за письмовим погодженням з сільською радою. Порухення даних вимог є підставою для дострокового припинення договору оренди майна в порядку, встановленому чинним законодавством.

5.4. Орендар зобов'язується у випадку закінчення, розірвання або дострокового припинення цього Договору здати Орендодавцю орендоване майно по акту приймання-передачі у справному стані з врахуванням його нормального зносу. При невинуватеному погіршенні майна з вини Орендаря, останній зобов'язаний відшкодувати нанесені збитки.

5.5. У разі, якщо Договір укладено за результатами конкурсу до нього включаються також зобов'язання переможця, взяті останнім добровільно на себе відповідно до умов конкурсу, як невід'ємна частина цього Договору.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та умов цього Договору.

6.2. За несвоєчасну передачу, повернення або навмисне ухилення від прийняття об'єкту оренди винна сторона сплачує іншій стороні штраф у розмірі трьох неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожен день затримки передачі.

6.3. За невиконання підпункту «г» пункту 5.2 цього Договору Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 0,5 відсотка вартості майна, взятого в оренду.

6.4. Усі спірні питання вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при недосягненні згоди – в судовому порядку за місцем знаходження орендованого майна.

7. Термін дії Договору та умови його припинення

7.1. Строк дії Договору оренди складає 4 роки 11 місяців. Договір набирає чинності з моменту підписання – «26» березня 2021 року та діє по «25» лютого 2026 року включно, за умови його письмового погодження з сільським головою.

7.2. Умови цього Договору зберігають чинність протягом всього строку дії цього Договору, в 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.

7.3. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору протягом одного місяця після закінчення терміну дії Договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені Договором.

Після закінчення терміну дії Договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження Договору оренди.

Зазначені дії оформляються додатковою угодою до Договору, яка є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

7.4. 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.

7.5. Термін дії Договору може бути скорочений лише за згодою сторін.

7.6. Договір може бути розірваний однією із сторін при умові письмового попередження іншої сторони за 30 календарних днів та письмовою згодою останньої.

7.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідація юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

7.8. Договір може бути розірваний з ініціативи Орендодавця в судовому порядку у разі:

- несплати Орендарем орендної плати та інших, передбачених цим Договором, платежів протягом двох місяців;

- навмисного або необережного погіршення стану орендованого майна;

- використання орендованого майна для цілей, не передбачених у пункті 1.3 цього Договору;

- передачі всіх чи частини орендованих приміщень (майна) в суборенду третім юридичним чи фізичним особам без письмового дозволу на це сільській раді;

- в разі невиконання Орендарем взятих на себе обов'язків, передбачених пунктом 5.2 цього Договору.

7.9. У разі припинення дії Договору з ініціативи Орендаря, він зобов'язаний повернути об'єкт оренди без компенсації йому витрат на поліпшення орендованого майна. Повернення об'єкту проводиться по акту приймання-передачі.

7.10. У разі закінчення 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'ємні поліпшення – власністю Орендодавця.

7.11. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. Якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

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

8. Додаткові умови

8.1. Сторони не відповідають за невиконання цього Договору при форс-мажорних обставинах, стихійних лихах, військових діях, а також при виданні нормативних актів, що не дають змоги частково або повністю виконати його умови.

8.2. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться за погодженням сторін, при письмовому попередженні ініціатором внесення змін іншої сторони, шляхом підписання додаткових угод. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом 10 днів з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

8.3. Всі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками сторін у кожному окремому випадку.

8.4. Реорганізація як Орендодавця, так і Орендаря не є підставою для зміни умов чи припинення дії цього Договору.

8.5. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються нормами чинного законодавства.

8.6. Даний Договір складено у 2-х примірниках, які мають однакову юридичну силу і надаються по одному для Орендодавця і Орендаря.

9. Юридичні адреси сторін, платіжні реквізити

Орендодавець:

Куяльницька сільська рада

Код ЄДРПОУ 04379835

Код отримувача 37984302

р/р UA 178999980334159850000015608

УК у Подільському р-ні/отг

с. Куяльник

Орендар:

ПП «СТУДІЯ ТРИЗУБ АРЕНА»

Одеська обл. Подільський район

с. Гонората, вул. Лісна, 319

ЄДРПОУ 41639150

10. Додатки

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

- акт прийому-передачі об'єкта оренди;
- Угода на відшкодування витрат власника на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю;
- звіт про оцінку майна, що передається в оренду;
- витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менший ніж на п'ять років);
- план розміщення майна (експлікація площ для об'єктів оренди нерухомого майна, які є частиною будівлі (споруди), цілісного майнового комплексу).

11. Підписи сторін

Орендодавець:



/С.ПАЛАМАРЧУК/

МП

Орендар:

/Е. МОЛЯКА./

МП