ДОГОВІР ОРЕНДИ № 04/05/2018
індивідуально визначеного нерухомого майна

м.Білозерське

« 29 » травня 2018 року.

Білозерська міська рада в особі міського голови Макєєва Сергія Володимировича, діючого як орендодавець на підставі Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" з одного боку і ФОП Войтович Наталя Володимирівна, ідентифікаційний код - 3000409425, місцезнаходження – 85013, Донецька обл., м. Білозерське, вул. Гірнича, буд.1, кв.5, далі Орендар, з іншого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1 Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно, яке знаходиться в спільній власності територіальної громади міста Білозерське, що знаходиться в управлінні Білозерської міської ради, вбудоване нежитлове приміщення (далі-Майно) площею 111,4 кв.м., розміщене в м.Білозерське за адресою вул. Ватутіна, будинок 7, прим.2 (рішення Білозерської міської ради від 17.05.2018 № 7/44-13) що перебуває на балансі комунального підприємства „Білозерська служба єдиного замовника", вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку на 17.11.2017 року і становить за незалежною оцінкою **140100**грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення магазину з продажу промислових товарів.

2.УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, вказаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього договору та акта приймання-передачі.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається територіальна громада Білозерської міської ради, 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. У випадку припинення Договору Майно повертається орендарем Орендодавцю /Балансоутримувачу/ аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором. Майно вважається поверненим Орендодавцю (Балансоутримувачу) з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Обов'язки по складанню акта приймання-передачі покладаються на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3.ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Річна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади, що знаходиться в управлінні Білозерської міської ради, затвердженої рішенням Білозерської міської ради від 21.03.2013 р № 6/39-17 (далі – Методика) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) – 2217,43грн. за березень 2018 р.
Орендна плата за перший місяць оренди – **2235,17 (Дві тисячі двісті тридцять п'ять грн. 17 коп.) за квітень 2018 р.**, визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції.

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

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

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та\або останнього місяця оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкту оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата нараховується до міського бюджету щомісяця до 15 числа місяця наступного за оплачуваним згідно наданого розрахунку.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяця, Орендар також сплачує штраф у розмірі 100% від суми заборгованості.

3.9. Наднормативни сума орендної плати, перерахована Орендарем, підлягає в установленому порядку поверненню орендарю або заліку в рахунок майбутніх платежів Орендаря.

3.10 У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції. До міського бюджету.

4.ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендарь зобов'язується:

4.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов даного договору.

4.2. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату.

4.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

4.4. Своєчасно здійснювати поточний ремонт та капітальний 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 Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

4.5 Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше його вартість визначену експертним шляхом на користь Орендодавця, в порядку, визначеному законодавством.

4.6. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю Майно в належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

4.7. Попередити Орендодавця про дострокове припинення договору не раніше, ніж за один місяць, внести орендну плату за повний місяць, в якому проводиться припинення дії Договору.

4.8 Представити закінчене реконструкцією орендоване приміщення відповідно цільового призначення згідно п.1.1. даного Договору, державній технічній комісіїв строк 270 діб з моменту укладення даного Договору.

4.9. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

4.10. Щоквартально до 15 числа наступного за звітним кварталом надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку пр. перерахування орендної плати до міського бюджету м.Білозерське) На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4.11. 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.

4.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

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

4.14. Виконувати Правила благоустрою території міста Білозерське, затверджених рішенням Білозерської міської ради від __19.07.2012___. № 6/26-13

4.15. Відшкодовувати кошти, витрачені на підготовку незалежної оцінки об'єкта з наданим договором.

4.16. Узгоджувати з Орендодавцем і Балансоутримувачем всі зміни до складу орендованого майна, припинення та продовження терміну дії договору оренди.

4.17. Укласти правовстановлюючі документи на земельну ділянку під об'єктом оренди протягом чотирьох місяців з моменту укладання цього договору.

4.18. Укласти відповідні договори з експлуатаційними службами протягом двох тижнів з моменту укладання цього Договору.

5.ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

5.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переобладнання та інші роботи, які покращують орендоване майно.

5.3. Передавати у суборенду орендоване майно тільки з письмової згоди Орендодавця.

5.4. Орендар має право передавати третім особам право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), що належать йому, та випливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.

5.5. Приватизувати орендоване Майно шляхом викупу або іншим способом, визначеним с Орендодавцем у відповідному порядку.

6.ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

6.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання – передачі, який одночасно підписується з цим Договором.

6.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.3.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..

6.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень оренованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

6.5. Відшкодовувати Орендарю у разі приватизації орендованого майна вартість зроблених останнім невідокремлених поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.

7.ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець має право:

7.1. Котролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду цим Договором.

7.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погрішення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

7.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

8.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов"язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

8.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачене цим Договором. Орендар відповідає за

своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власником майна. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

8.3. Спори, які виникають за цим Договором або в з'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, розглядаються у судовому порядку.

9.СТРОК ДІЇ, УМОВ ЗМІН ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Договір укладено з дати підписання та діє до **17.05.2021** року. Відповідно до ст.631 Цивільного Кодексу України умови застосовуються до відносин, які виникли до його укладання, а саме з 17.05.2018 року.

9.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього терміну 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.

9.3. Зміни, доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін, окрім випадків, передбачених цим Договором.

Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

9.4. За ініціативою однієї із сторін Договір може бути розірвано рішенням арбітражного суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

9.5. 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, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

9.6. За умови досконалого виконання своїх обов'язків Орендарем та наявності письмової заяви Орендаря про продовження цього договору. Або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір може бути продовжений на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії підтверджуються відповідним рішенням Білозерської міської ради та оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

9.7. Реорганізація Орендодавця або Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не є підставою для змін або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна /його правонаступників/, за винятком випадів приватизації орендованого Майна Орендарем.

9.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем або іншою юридичною або фізичною особою;
- загибелі орендованого Майна;
- дострокового розірвання за згодою сторін, за рішенням арбітуражного суду;
- банкротство Орендаря;
- в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством.

9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, після припинення (розірвання) Договору оренди, не підлягає компенсації.

9.10. У разі припинення або розірвання йього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищенн я або випадкового пошкодження.

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

9.12. Якщо Орендар не виконує обов'язок щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 3,3% від вартості об'єкта оренди визначеної шляхом незалежної оцінки за кожен день користування Майном.

9.13.Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договром, регулюються чинним законодавством України.

9.14. Цей Договір укладено в 2 /двох/ примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один для Орендодавця, один для Орендаря.

своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власником майна. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

8.3. Спори, які виникають за цим Договором або в з'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, розглядаються у судовому порядку.

9.СТРОК ДІЇ, УМОВ ЗМІН ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Договір укладено з дати підписання та діє до **17.05.2021** року. Відповідно до ст.631 Цивільного Кодексу України умови застосовуються до відносин, які виникли до його укладання, а саме з 17.05.2018 року.

9.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього терміну 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.

9.3. Зміни, доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін, окрім випадків, передбачених цим Договором.

Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

9.4. За ініціативою однієї із сторін Договір може бути розірвано рішенням арбітражного суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

9.5. 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, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

9.6. За умови досконалого виконання своїх обов'язків Орендарем та наявності письмової заяви Орендаря про продовження цього договору. Або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір може бути продовжений на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії підтверджуються відповідним рішенням Білозерської міської ради та оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

9.7. Реорганізація Орендодавця або Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не є підставою для змін або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна /його правонаступників/, за винятком випадів приватизації орендованого Майна Орендарем.

9.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем або іншою юридичною або фізичною особою;
- загибелі орендованого Майна;
- дострокового розірвання за згодою сторін, за рішенням арбітуражного суду;
- банкротство Орендаря;
- в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством.

9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, після припинення (розірвання) Договору оренди, не підлягає компенсації.

9.10. У разі припинення або розірвання його Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищенн я або випадкового пошкодження.

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

9.12. Якщо Орендар не виконує обов'язок щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 3,3% від вартості об'єкта оренди визначеної шляхом незалежної оцінки за кожен день користування Майном.

9.13.Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договром, регулюються чинним законодавством України.

9.14. Цей Договір укладено в 2 /двох/ примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один для Орендодавця, один для Орендаря.

10.ПЛАТІЖНІ ТА ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець: Білозерська міська рада, 85013 м.Білозерське, вул. Гірнича , 4, тел. 3-25-20; 3-21-31 р\р 33214850700038 ГУ ДКСУ в Донецькій області, МФО 834016, ЄДРПОУ 37755456 , код платежу 22080402

Орендар: ФОП Войтович Наталя Володимирівна (ЄДПРУ 3000409425, 85013, м. Білозерське, вул. Гірнича, буд.1, кв.5)

11.ДОДАТКИ

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

- рішення Білозерської міської ради про передачу в оренду;
- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі;

Орендодавець:

Білозерський міський голова

_____С.В.Макєєв

м.п.

Орендар:

ФОП Войтович Наталя Володимирівна

_____ Н.В.Войтович

м.п.

Додаток
до договору від 29.05.2018
№ 04/05/2018

АКТ
приймання – передачі нерухомого майна

Ми, що нижче підписалися,

Білозерська міська рада в особі міського голови Макєєва Сергія Володимировича, діючого як орендодавець на підставі Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" з одного боку і **ФОП Войтович Наталя Володимирівна (** ідентифікаційний код - 3000409425, місцезнаходження – 85013, Донецька обл., м.Білозерське, вул. Гірнича, буд.1, кв.5), далі Орендар, з іншого боку , уклали цей акт про наступне:

Орендодавець передав, а **орендар прийняв** частину орендованого приміщення згідно договору оренди індивідуально визначеного нерухомого майна, що знаходиться в управлінні Білозерської міської ради, вбудоване нежитлове приміщення площею 111,4 кв. м. , розміщене в м. Білозерське за адресою: вул. Ватутіна, буд.7, прим.2, та перебуває на балансі комунального підприємства „ Білозерська служба єдиного замовника".

Передав Орендодавець:

Білозерський міський голова

_____ С.В.Макєєв

м.п.

Прийняла Орендар:

ФОП Войтович Наталя Володимирівна

_____ Н.В.Войтович

м.п.

РОЗРАХУНОК

орендної плати за оренду нерухомого майна

розташованого за адресою:

м.Білозерське, вул. Ватутіна, буд.7, прим.2

1. Експертная оцінка майна на 31.03.2018 р. – 147828,80 грн.
2. Розмір ставки орендної плати – 18 %
3. Розмір орендної плати за березень місяць 2018р. – 2217,43 грн.

Розм.оренд.плати = Експ.оц. х Розм.ставки х Індекс інфляції/12 місяців

140100*100,9*101,0*101,5*100,9*101,1/100=147828,80

147828,80* 18%/12= 2217,43грн.

Розрахувала Л.І.Войтович