

Договір оренди нерухомого майна

№ 11-20

м. Біла Церква

17 листопада 2020 року

Ми, що нижче підписалися, **відділ з управління комунальним майном Білоцерківської районної ради**, місцезнаходження якого: Київська область, м.Біла Церква, вул.Ярослава Мудрого, 2, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 34019145, в особі начальника відділу Балановського Олександра Володимировича, який діє на підставі Положення про відділ з управління комунальним майном Білоцерківської районної ради, затвердженого рішенням 26 сесії Білоцерківської районної ради IV скликання від "13" січня 2006 року № 23-377, розпорядження голови Білоцерківської районної ради від 23 лютого 2016 року № 6-К (далі - **Орендодавець**) з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-МАКС»**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41034738, місцезнаходження якого: 09100, Київська обл., м. Біла Церква, вул. Романа Шухевича, буд.52, яке є суб'єктом підприємницької діяльності, включення відомостей про фізичну особу-підприємця до ЄДР № 1 353 102 0000 008649 від 16.12.2016 р., в особі директора Царенка Максима Валентиновича, який діє на підставі Статуту товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-МАКС», затвердженого рішенням Загальних зборів учасників (Протокол №2 від 20.03.2020 року), , наказу №1 від 24.11.2016 р. «Про призначення директора» (далі - **Орендар**), з другої сторони, (далі - **Сторони**), уклали цей Договір про нижчевикладене :

1. Предмет Договору

- 1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення, загальною внутрішньою площею 11,4 кв.м., позначене в технічному паспорті під № «П», що знаходиться за адресою: Київська область, Білоцерківський район, с.Поправка, вул.Прозорівська, 4, що перебуває на балансі відділу освіти Білоцерківської районної державної адміністрації (далі – Балансоутримувач), балансова вартість – 10 500 грн.
- 1.2. Майно передається в оренду для розміщення опалювальних котлів на твердому паливі.
- 1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в Акті приймання - передавання.

2. Умови передачі та повернення орендованого Майна

- 2.1. Орендар вступає в строкове, платне користування Майном у строк зазначений у цьому 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. Майно є спільною комунальною власністю територіальних громад Білоцерківського району в особі Білоцерківської районної ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.
- 2.3. Передача Майна здійснюється за балансовою вартістю.
- 2.4. У разі припинення цього Договору, Майно повертається Орендарем Орендодавцю протягом 3-х (трьох) робочих днів. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання - передавання.
- 2.5. При передачі майна в оренду обов'язок, щодо складання акта приймання- передавання покладається на Орендодавця.
- 2.6. Обов'язок щодо складання акта приймання - передавання при поверненні Майна покладається на Орендаря.

3. Орендна плата

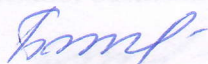
3.1. Орендна плата є платежем, який Орендар вносить на рахунок Орендодавця незалежно від наслідків господарської діяльності, визначеної на підставі результатів електронного аукціону №UA-PS-2020-10-21-000063-3, і становить за базовий місяць оренди:

144 (сто сорок чотири) гривні 00 копійок - з урахуванням податку на додану вартість 20%, в т.ч.:

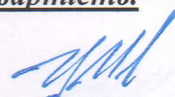
120 (сто двадцять) гривень 00 копійок - без врахування податку на додану вартість;

24 (двадцять чотири) гривень 00 копійок - податок на додану вартість.

Орендодавець



Орендар



Відповідно до чинного законодавства України, орендна плата підлягає в подальшому щомісячній індексації в залежності від рівня індексу інфляції.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції опублікований в поточному місяці оренди за попередній.

3.3. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця добова орендна плата за дні оренди визначається на основі орендної плати за попередній місяць пропорційно дням користування.

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

3.5. Орендна плата перераховується Орендарем на рахунок № UA148201720355199001000032574 в ГУДКСУ у Київській області, код ЄДРПОУ 38009832. Призначення платежу: плата за оренду майна, що перебуває у спільній комунальній власності територіальних громад Білоцерківського району.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, сплачується Орендарем з урахуванням пені, нарахованої відповідно до чинного законодавства України в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату сплати від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу включаючи день оплати.

3.7. У разі наявності заборгованості по сплаті за оренду в першу чергу погашається пеня, штрафні санкції та заборгованість орендної плати за попередні місяці.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 5% від суми заборгованості.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла на рахунок, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату включно по день повернення Майна за актом приймання-передавання. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за оренду в повному обсязі, враховуючи штрафні санкції.

3.11. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за користування земельною ділянкою.

3.12. Сплата податку на додану вартість з надходжень від оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад Білоцерківського району, здійснюється відповідно до законодавства України.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховується його Балансоутримувачем.

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

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.4., 5.7., 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

5. Обов'язки Орендаря

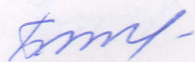
5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Прийняти орендоване Майно за актом приймання - передавання.

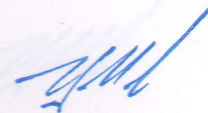
5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату не пізніше 20 числа поточного місяця оренди.

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.

Орендодавець



Орендар



5.5. Забезпечити Орендодавцю та його представнику доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності наряду використанню за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

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

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів 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 з Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.9. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодовувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової вартості) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.10. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна та надання комунальних послуг.

5.11. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно з чинним законодавством.

5.12. У разі зміни юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.13. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати комунальні послуги за окремими договорами, укладеними з надавачами цих послуг, експлуатаційні витрати, орендну плату за користування земельною ділянкою.

5.14. Оплата витрат, пов'язаних з оформленням даного Договору, здійснюються Орендарем.

6. Права Орендаря

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

6.2. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. 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 місцевого бюджету.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

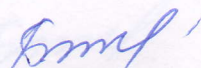
7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання Майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

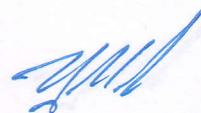
7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах із правонаступником, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна за згодою Орендодавця контролювати виконання таких поліпшень.

Орендодавець



Орендар



8. Права Орендодавця

- 8.1.** Контролювати стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.
- 8.2.** Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендного Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання Орендарем умов цього Договору.
- 8.3.** Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження. Проводити заходи по повному відновленню орендованого Майна Орендарем.

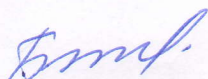
9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

- 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 передбачене 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 комунальне Майно.
- 9.3.** Спори, які виникли за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів вирішуються в судовому порядку.
- 9.4.** Якщо Орендар допустив погіршення стану об'єкта оренди (крім природного зносу) або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцю збитки.
- 9.5.** При припиненні дії цього Договору, Орендар зобов'язаний сплатити заборговану суму орендної плати та пеню в повному обсязі, включаючи день фактичного повернення орендованого Майна.

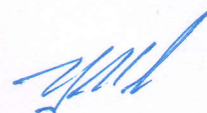
10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

- 10.1.** Цей Договір укладено строком на 10 (десять) місяців, що діє з "17" листопада 2020 року по "16" вересня 2021 року включно.
- 10.2.** Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках коли після його укладання законодавством установлені правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині обов'язків Орендаря щодо плати за оренду до виконання зобов'язань.
- 10.3.** Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускається за взаємною згодою Сторін. Зміни до Договору розглядаються іншою Стороною протягом одного місяця від дати їх одержання.
- 10.4.** У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміни його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною 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 правонаступники), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.
- 10.6.** Чинність цього Договору припиняється внаслідок: закінчення строку, на який його було укладено; приватизації орендованого Майна Орендарем (за згодою Орендаря); загибелі орендованого Майна; банкрутства Орендаря; достроково за згодою Сторін; ліквідації Орендаря – юридичної особи; у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа) або в інших випадках згідно з чинним законодавством України.
- 10.7.** У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем без отримання згоди Орендодавця за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

Орендодавець



Орендар



10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації за домовленістю Сторін. Вартість поліпшень Майна, здійснені Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягають.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.

У разі якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Майна.

10.10. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі орендної плати за останній повний місяць оренди та плати за користування Майном за час прострочення, нарахованої на умовах Договору.

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

10.12. Цей Договір укладається в 3 (трих) примірниках, кожен з яких має юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

11. Повні реквізити Сторін

Орендодавець: Відділ з управління комунальним майном Білоцерківської районної ради, 09117, Київська обл., м. Біла Церква, вул. Ярослава Мудрого, 2, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 34019145.

Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю "ТЕПЛО-МАКС", 09100, м. Біла Церква, вул. Романа Шухевича, буд. 52, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 41034738.

12. Додатки

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

1. Розрахунок орендної плати за перший місяць оренди.
2. Акт приймання- передавання орендованого Майна.

Орендодавець

Відділ з управління комунальним майном
Білоцерківської районної ради



О.В. Балановський

М.П. 34019145

Орендар

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТЕПЛО-МАКС"



М.В.Царенко

М.П.

Балансоутримувач

Відділ освіти

Білоцерківської районної державної
адміністрації



В.В.Бабенко

М.П.

АКТ
приймання- передавання орендованого Майна

"17" листопада 2020 року

м. Біла Церква

Ми, що нижче підписалися, відділ з управління комунальним майном Білоцерківської районної ради, місцезнаходження якого: Київська область, м.Біла Церква, вул.Ярослава Мудрого, 2, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 34019145, в особі начальника відділу Балановського Олександра Володимировича, який діє на підставі Положення про відділ з управління комунальним майном Білоцерківської районної ради, затвердженого рішенням 26 сесії Білоцерківської районної ради IV скликання від "13" січня 2006 року № 23-377, розпорядження голови Білоцерківської районної ради від 23 лютого 2016 року № 6-К (далі - **Орендодавець**), з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-МАКС», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41034738, місцезнаходження якого: 09100, Київська обл., м. Біла Церква, вул. Романа Шухевича, буд.52, яке є суб'єктом підприємницької діяльності, включення відомостей про фізичну особу-підприємця до ЄДР № 1 353 102 0000 008649 від 16.12.2016 р., в особі директора Царенка Максима Валентиновича, який діє на підставі Статуту товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-МАКС», затвердженого рішенням Загальних зборів учасників (Протокол №2 від 20.03.2020 року), , наказу №1 від 24.11.2016 р. «Про призначення директора» (далі - **Орендар**), з другої сторони, (далі - **Сторони**), склали цей акт приймання-передавання про нижчевикладене :

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення, загальною внутрішньою площею 11,4 кв.м., позначене в технічному паспорті під № «II», що знаходиться за адресою: Київська область, Білоцерківський район, с.Поправка, вул.Прозорівська, 4, що перебуває на балансі відділу освіти Білоцерківської районної державної адміністрації (далі – Балансоутримувач), балансова вартість – 10 500 грн.

1.2. Майно передано в належному стані, Сторони при передачі Майна претензій одна до одної не мають.

1.3. Цей акт складено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

Майно передав:

Орендодавець

Відділ з управління комунальним майном
Білоцерківської районної ради

М.П.

О.В. Балановський

Майно прийняв:

Орендар

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТЕПЛО-МАКС"

М.П.

М.В.Царенко

Балансоутримувач

Відділ освіти

Білоцерківської районної державної
адміністрації

М.П.

В.В.Бабенко

Додаток 1
до договору оренди №11-20
від 17.11.2020 року

РОЗРАХУНОК орендної плати за перший місяць оренди (листопад 2020 р.)

Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м.	Орендна плата за місяць запропонована переможцем аукціону, грн.	Орендна плата за базовий місяць оренди			Орендна плата за перший місяць оренди (листопад 2020 р.)			
			сума без ПДВ, грн.	ПДВ, грн.	сума з ПДВ, грн.	К-ть днів	сума без ПДВ, грн.	ПДВ, грн.	сума з ПДВ, грн.
Нежитлове приміщення, за адресою: вул.Прозорівська, 4, с.Поправка, Білоцерківський район, Київська область	11,4	120,00	120,00	24,00	144,00	14	56,00	11,20	67,20

Орендодавець

Відділ з управління комунальним майном
Білоцерківської районної ради

Орендар

Товариство з обмеженою відповідальністю
«ТЕПЛО-МАКС»

Балансоутримувач

Відділ освіти Білоцерківської районної
державної адміністрації

О.В.Балановський

Р.П.Тарасенко

М.В.Царенко

В.В.Бабенко