

ДОГОВІР 25/2020

оренди майна, що належить до комунальної власності
територіальної громади м.Теплодар

м.Теплодар

«17» вересня 2020 р.

Ми, що нижче підписалися, **Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради в Одеській області** (далі – **Орендодавець**) в особі начальника Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради **Лазарєва Вадима Васильовича**, що діє на підставі «Положення управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради», затвердженого рішенням сесії Теплодарської міської ради №379-VII від 25 січня 2018р., Розпорядження міського голови № 48-К від 28.02.2020 р., з одного боку, та **Фізична особа-підприємець Головокова Ольга Адамівна** (далі – **"Орендар"**), що діє на підставі Свідоцтва №25570000000000641 від 21.07.2006 року (Паспорт КЕ №748675, виданий Теплодарським СВМ Центрального РВ УМВС України в Одеській обл. 06 січня 1998 року, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1.В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець (зазначити необхідне), процедура, внаслідок якої майно отримано в оренду (обрати потрібне): аукціон, без аукціону, продовження – за наслідками проведення аукціону, продовження – без проведення аукціону, а також вказати посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформація про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду):

продовження- за наслідками проведення аукціону (<https://auction.e-tender.ua/#/tenderDetails/678eda41fe4943b497bfbf1e6f0cd080>) зобов'язується передати за плату Орендареві у строкове користування, а Орендар зобов'язується прийняти у строкове користування **нежитлові приміщення на 1-му поверсі будівлі Блоку обслуговування гуртожитків №26-28 площею 70,5 м2**, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Теплодар і знаходиться на балансі Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради, (далі – Майно), за адресою: **65490, Одеська обл., м. Теплодар, вул. Піонерна, 26-А**, під розміщення магазину-склад.

(цільове призначення, у випадку надання об'єкта оренди з різним цільовим призначенням вказується площа по кожному виду цільового призначення окремо; якщо майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов; якщо майно передано в оренду на аукціоні і додатковим умовами аукціону визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати майно – перерахувати заборонені цільові призначення) та зобов'язується сплачувати Орендодавцеві орендну плату.

1.2. Вартість Майна (залишити одне з трьох альтернативних формувань пункту 1.2.)

(1) 1.2. Ринкова (оціночна), визначена на підставі звіту про незалежну оцінку майна (в разі передачі майна без проведення аукціону або продовження договору оренди укладеного без проведення аукціону або конкурсу) (відповідно до ч.4 ст.8 Закону та Порядку передачі в оренду комунального майна територіальної громади м. Теплодар), становить **150694,00 грн (без ПДВ)**.
Оцінювач: Теплодарське міське бюро технічної інвентаризації і реєстрації об'єктів нерухомості. Сертифікат від 02.04.2011 року № 7807 виданий Фондом державного майна України.

Дата оцінки: 16 вересня 2020 року.

Дата затвердження висновку про вартість Майна: 17 вересня 2020 року.

Рецензент: ФОП Кулішов С.В., Сертифікат від 26.01.2018 року № 78/18 виданий Фондом державного майна України.

Дата рецензії : 25 вересня 2020 року.

1.3. Страхова вартість майна відповідно до висновку про ринкову вартість становить **150694,00 грн.** (страхова вартість розраховується Орендодавцем відповідно до п.175 Порядку)

1.4. Одночасно з правом оренди Майна Орендарю надається право користування земельною ділянкою, на якій воно знаходиться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі, де знаходиться орендоване Майно, у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди.

2.УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1.(1) Вступ Орендаря у користування Майном настає з дати підписання сторонами Акту передання-приймання Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем і Орендарем одночасно із підписанням цього Договору.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті

1.3. цього Договору.

3.ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1.Обов'язки Орендодавця:

3.1.1.передати Орендарю Майно по Акту передання-приймання;

3.1.2.не чинити перешкод Орендарю в користуванні орендованим Майном;

3.1.3.своєчасно і в повному обсязі приймати орендну плату за користування Майном та інші платежі, передбачені цим Договором.

3.2.Обов'язки Орендаря:

3.2.1.використовувати орендоване Майно згідно з метою, визначеною в п.1.1. цього Договору;

3.2.2.утримувати Майно в належному стані, не допускати погіршення його стану;

3.2.3. своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату за користування Майном та інші платежі, передбачені цим Договором;

3.2.4. одночасно або до дати укладення Договору сплатити авансовий платіж в розмірі, визначеному у п.4.5. цього Договору.

3.2.5.здійснювати витрати, з утриманням орендованого Майна і з дати вступу в дію цього Договору своєчасно та в повному обсязі сплачувати всі комунальні та інші послуги (теплоенергія, водопостачання, каналізація, електроенергія, зв'язок та інше), для чого зобов'язується укласти відповідні договори з підприємствами-постачальниками цих послуг;

3.2.6. утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням

3.2.7.орендар несе відповідальність за стан навколишнього середовища, який пов'язаний з його господарчою діяльністю, оскільки повинен забезпечувати належне санітарне, ресурсозбіраюче екологічно безпечне виробництво і зобов'язаний приймати міри по захисту навколишнього середовища у відповідності сучасним стандартам та нормам діючого законодавства України;

3.2.8. у процесі експлуатації Майна, а також у випадках аварійних ситуацій, що виникли у Орендаря при використанні Майна, Орендар несе відповідальність за спричинений навколишньому середовищу збитки, а також зобов'язаний своєчасно інформувати про це Держуправління екології та природних ресурсів в Одеській області, оперативно ліквідувати їх наслідки у відповідності до діючих нормативних документів;

3.2.9.забезпечити Орендодавцю доступ до об'єкту оренди з метою перевірки його стану і відповідності напрямку використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором;

3.2.10.Орендар несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди і зобов'язаний застрахувати орендоване Майно у порядку, визначеному законодавством;

3.2.11. протягом 10 календарних днів з дати укладення цього Договору, Орендар повинен укласти договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення, електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів;

3.2.12.у разі зміни керівника, рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк;

3.2.13. на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах: оформлювати 2(два) примірника відповідних актів звіряння і повертати Орендодавцеві один примірник цього акту звіряння взаєморозрахунків;

3.2.14. утримувати в належному санітарному стані прилеглу/закріплену територію в радіусі 15-20 м. та здійснювати всі необхідні заходи з благоустрою: облагороджувати квітники та газони, забезпечувати огорожу навколо них, підрізку кущів та дерев за потребою, проводити своєчасний викос трави, знищення амброзії полиноистої на прилеглій території, прибирати

територію від опалого листя та здійснювати його утилізацію, в зимовий період, здійснювати розчистку тротуарів, доріжок від снігу, посипати їх піском.

3.2.15. після припинення Договору повернути орендоване Майно Орендодавцеві в порядку, передбаченому цим договором, з урахуванням його нормального зносу;

3.2.16. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього Орендодавцем про встановлення додаткових умов оренди, за умови що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення /інформації про об'єкт оренди.

3.3. Орендодавець має право:

3.3.1. здійснювати перевірку порядку використання Орендарем орендованого Майна згідно умов цього Договору;

3.3.2. виступати с ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору Орендарем;

3.3.3. здійснювати контроль за станом оплати Орендарем орендної плати;

3.3.4. відмовитися від цього Договору в порядку та на умовах, передбачених ст. 782 ЦК України;

3.3.5. розірвати Договір на підставах, визначених ст. 783 ЦК України;

3.3.6. щомісяця виставляти Орендарю рахунки за цим Договором (за вимогою Орендаря)

3.4. Орендар має право:

3.4.1. за попереднім письмовим погодженням Орендодавця, поліпшувати технічні характеристики Майна за свій рахунок, робити поточний/капітальний ремонт Майна, але ця умова не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості будь-яких полишень або ремонтів ;

3.4.2. Орендар має право залишити за собою проведені за власний рахунок поліпшення, якщо вони можуть бути відділені від Майна без завдання йому шкоди;

3.4.3. передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (у тому числі внаслідок продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду (попередня згода) або за письмовим погодженням Орендодавця в разі надходження заяви від Орендаря.

3.4.3.1. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається із урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

3.4.3.2. Орендар може укладати договір суборенди лише з особами, які мають право орендувати комунальне майна територіальної громади м. Теплодар та відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

3.4.3.3. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Управлінням в електронній торговій системі.

3.4.3. мати безперешкодний доступ до орендованого Майна;

3.4.4. розміщувати за свій рахунок на фасаді будівлі, у приміщенні та на прилеглій до будівлі земельній ділянці рекламні (інформаційні) носії з дотриманням вимог законодавства;

3.4.5. використовувати прилеглу до Майна територію згідно плану земельної ділянки, з метою своєї господарчої діяльності, у тому числі використовувати її для паркування, автостоянки транспорту за умови дотримання встановлених норм та правил.

3.6. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарчої діяльності на продовження цього Договору у випадку його припинення або його переукладення на новий строк;

3.7. Орендодавець свідчить, що:

3.7.1. незастережних недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням орендованого Майна, немає;

3.7.2. від Орендаря не приховано обставин, які мають істотне значення для цього Договору;

3.7.3. Майно під заборорою (арештом) та в заставі, податковій заставі не перебуває;

3.7.4. Майно як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передане;

3.7.5. щодо Майна відсутні судові спори;

3.7.6. обтяжень, а також будь-яких прав третіх осіб щодо Майна немає.

3.8. Орендар свідчить, що:

3.8.1. має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору;

3.8.2. одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у пункті 3.5. цього Договору;

3.8.3. одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 4.5. цього Договору.

4.ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ЗА ДОГОВОРОМ

4.1.Орендна плата відповідно до ст.797 ЦК України складається з плати за користування Майном (Розрахунок №1 додається у Додатку 1) і плати за користування земельною ділянкою (Розрахунок №2 додається у Додатку 2).

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо). Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 3.2.11. цього Договору.

4.2. Ці платежі перераховується Орендарем на нижчезазначені бюджетні рахунки не пізніше 20 числа кожного місяця, наступного за звітним,

а) зі щомісячним урахуванням у орендної плати за майно щомісячного індексу інфляції (і) відносно суми орендної плати за майно, яка визначена за перший місяць при укладанні Договору оренди у розрахунку №1 та складає 2324,26 грн. х і грудня 2020р.

б) зі щорічним урахуванням індексації (Кі) компенсації плати за землю у розмірі земельного податку у розрахунку №2, яка визначена за перший місяць поточного року при укладанні Договору та складає 97,01 грн.

Орендна плата за Майно підлягає перерахуванню в бюджет Теплодарської міської ради за наступними банківськими реквізитами:

- отримувач: ВДК у м.Теплодар в ГУДКУ Одеської обл.;
- код ЄДРПОУ : 37722242;
- р/р : UA908999980334169871000015020;
- код платежу : 22080401 ;
- призначення платежу: Надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим майном, що перебуває у комунальній власності.

Компенсація плати за землю для фізичних осіб у розмірі земельного податку (Розрахунок №2) згідно Рішення Теплодарської міської ради від 30 травня 2013 року №367-VI підлягає перерахуванню в бюджет Теплодарської міської ради за наступними реквізитами :

- отримувач: ВДК у м.Теплодар в ГУДКУ Одеської обл.;
- код ЄДРПОУ : 37722242;
- р/р : UA818999980334169813000015020;
- код платежу : 18010700 ;
- призначення платежу: земельний податок з фізичних осіб.

4.3.Орендна плата за Майно (з розрахунку №1 Додатку1) за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції, який публікується Мінстатом України.

4.4. Компенсація плати за землю у розмірі земельного податку (зі розрахунку №2 Додатку 2) змінюється раз на рік та переглядається з початку кожного року відділом земельних ресурсів виконавчого комітету Теплодарської міської ради згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №489 від 25.11.2016р.

4.5. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за 2(два) місяці (авансовий платіж з орендної плати) в сумі 4648,52 грн. на підставі документів,

визначених у пункті 4.5.1.- 4.5.2. цього Договору.

4.5.1. Якщо цей Договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону. Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця про укладення договору оренди із орендарем, зазначеним в умовах Договору, прийняте відповідно до пункту 121 Порядку.

4.5.2. Якщо цей Договір укладено внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця про продовження договору оренди з Орендарем, зазначеним в Умовах Договору, прийняте відповідно до норм Порядку.

4.5.3. Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону, розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати.

4.5.3.1. Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами.

4.5.3.2. Орендар може звернутися до Орендодавця із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком змену розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

4.5.3.3. Новий розмір орендної плати починає застосовуватись з першого числа місяця, наступного за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

4.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 4.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

4.7. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4.8. Орендна плата та платежі, перераховані несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до бюджету з урахуванням пені в розмірі двійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

4.9. Якщо Орендар не сплачує орендну плату протягом 90 діб після строку оплати, вказаного п.4.2., Договір за вимогою Орендодавця може бути достроково розірваним, що не знімає відповідальності Орендаря від обов'язків по сплаті пені та орендної плати за термін користування майном.

4.10. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язків сплатити до місцевого бюджету заборгованість з орендної плати, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуовуючи судові санкції та пеню.

4.11. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця, орендна плата за дні користування визначається пропорційно.

4.12. Усі виставлені Орендодавцем рахунки за цим Договором, а також акти виконаних робіт, а також будь-які інші документи, що стосуються цього Договору, надаються особисто уповноваженому представнику Орендаря під розпис.

5. ПОЛІПШЕННЯ ТА РЕМОНТ ОRENДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. за погодженням з Орендодавцем здійснювати поточний та/або капітальний ремонт Майна (обов'язкове надання дефектного акту для погодження із Орендодавцем на об'єми робіт).

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на здійснення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього Договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на здійснення цих робіт в рахунок орендної плати, і умови, на яких

здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

5.3. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від нового орендаря Майна, у порядку та на умовах ст.21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, від переможця аукціону з приватизації Майна, а якщо таким переможцем стає Орендар – то право на зарахування в рахунок ринкової вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

6.1. У разі припинення або розірвання Договору, Орендар зобов'язаний:

6.1.1. протягом 3 робочих днів звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди орендованого Майна, в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або здійснено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

6.1.2. сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

6.1.3. відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

6.2. Протягом 3(трьох) робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором та надання комунальних послуг Орендарю в Акті повернення з оренди орендованого Майна.

6.3. Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає підписані Орендодавцем примірники Орендарю.

6.4. Орендар зобов'язаний:

6.4.1. підписати два примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю один примірник, підписаний Орендарем акт разом із ключами від об'єкту Оренди (у разі якщо доступ до Об'єкту оренди забезпечується ключами);

6.4.2. звільнити Майно одночасно із поверненням підписаного Орендарем акту.

6.5. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

6.6. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до місцевого бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

7.1. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання сторонами і діє до «17» листопада 2023 року.

7.2. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком.

7.3. Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені

частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження цього Договору.

7.4. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

7.5. Дія Договору припиняється у разі:

7.6.1. закінчення строку, на який його укладено.

7.6.1.1. Якщо підставою припинення Договору є закінчення строку, на який його укладено, то Договір вважається припиненим з цієї підстави:

а) з дати закінчення строку, на який він був укладений на підставі рішення Орендодавця, в межах строків, визначених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» або письмового повідомлення Орендодавця про відмову у продовженні цього Договору з підстав пропуску Орендарем строку на подачу заяви про продовження цього Договору;

б) з дати закінчення строку цього Договору, якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається).

7.6.2. приватизації об'єкта оренди;

7.6.3. припинення юридичної особи — орендаря або юридичної особи — орендодавця (за відсутності правонаступника).

7.6.4. смерті фізичної особи — орендаря;

7.6.5. визнання орендаря банкрутом.

7.6.6. знищення об'єкту оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

Якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені пунктами 7.6.2.-7.6.6., Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця.

7.6.7. Якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути Орендарем комунального майна територіальної громади м. Теплодар, відповідно до п.4 ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність. Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього Договору, крім випадку коли протягом зазначеного терміну Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця. У такому випадку договір вважається припиненим:

а) по закінченню 2-х місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

б) з дати набуття законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря.

Лист про дострокове припинення направляється на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

7.6.8. за згодою сторін;

7.6.9. на підставі рішення суду.

7.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

7.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

7.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

7.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі п.3.4.3 цього Договору і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

7.7.4. уклав договір суборенди з особами, які не можуть бути орендарями комунального майна територіальної громади м. Теплодар та не відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

7.7.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

- 7.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у цьому Договорі;
- 7.7.7. відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених пунктами 4.5.3.1. - 4.5.3.2. цього Договору;
- 7.7.8. Орендар не застрахував майно.
- 7.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря та іншу сторону Договору листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, не менший ніж 15 та не більше ніж 30 робочих днів з дати отримання листа (у строк 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.
- 7.9. Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на припис про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.
- 7.10. Договір вважається припиненим (розірваним) на десятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.
- 7.11. У разі припинення або розірвання Договору:
- 7.11.1. поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю територіальної громади м. Теплодар;
- 7.11.2. поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади м. Теплодар та їх вартість компенсації не підлягає.

8. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

8.1. Орендар зобов'язаний:

- 8.1.1. протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 1.3. Договору на користь Орендодавця, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів);
- 8.1.2. постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і доказів сплати страхового платежу.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

- 9.1. За невиконання або неналежне виконання обов'язків по цьому Договору, а також за необґрунтоване його змінення або розірвання в односторонньому порядку сторони несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.
- 9.2. У випадку прострочення сплати орендної плати, Орендар сплачує Орендодавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми прострочення за кожен день прострочення.
- 9.3. Орендодавець не несе відповідальності за речі, що знаходяться в Майні та належать

Орендарю на праві власності.

9.4. 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.

9.5. Сплата штрафів, пені не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань і відшкодування збитків, викликаних невиконанням (неналежним виконанням) цього Договору.

9.6. У разі порушення строку внесення орендної плати, (інших платежів, передбачені за договором) або в разі сплати орендної плати (інших платежів) не в повному обсязі більш ніж на 90 (дев'яносто) календарних днів/ три місяці, Орендодавець має право відмовитися від Договору відповідно до ст.782 ЦК України. Договір в такому випадку вважається розірваним з моменту відправки відповідного повідомлення про відмову від договору. Днем відправлення повідомлення вважається дата, зазначена в квитанції, яка надається відділенням зв'язку при відправленні листа.

9.7. Якщо Сторони не можуть дійти згоди в результаті переговорів, спір вирішується у судовому порядку.

10.ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

10.1. Жодна із сторін не несе відповідальності за невиконання умов даного Договору, якщо таке невиконання стало наслідком форс-мажорних обставин, як-то: пожежа, землетрус, інші стихійні лиха, епідемії, диверсії, війни, пандемії та інші.

10.2. Сторона, для якої склалася неможливість виконання обов'язків за даним Договором внаслідок форс-мажорних обставин, зобов'язана впродовж 2-х днів повідомити іншу сторону про їх настання. Факти, викладені в такому повідомленні, повинні бути підтверджені Торгово-промисловою палатою України. Не повідомлення про настання форс-мажорної обставини позбавляє права сторону на нього посилаючись як на підставу звільнення від відповідальності за неналежне виконання /невиконання/умов договору.

11.ІНШІ УМОВИ

11.1. Підписання сторонами даного Договору є остаточним зобов'язанням та анулює усі попередні усні та письмові домовленості відносно предмета даного Договору. Сторони даним підтверджують, що при підписанні цього Договору вони врахували всі істотні умови, у зв'язку з чим вони не мають претензій майнового характеру по відношенню одне до одного.

11.2. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених ст. 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком умов та обмежень за взаємною згодою сторін у вигляді додаткової угоди.

11.3. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізоване ним у визначений в Порядку спосіб.

11.4. Підписання взаємних чи односторонніх документів, які безпосередньо стосуються предмету даного договору, а рівно пов'язані з ним, здійснюється керівниками підприємства Сторін, діючим на підставі нормативного акту, або установчого документу без довіреності. Інші представники Сторін в обов'язковому порядку оформлюють повноваження у відповідності з вимогами діючого законодавства, підписаною керівниками підприємств Сторін і з печатками Сторін, а також з зразком підпису уповноваженої особи.

11.5. Якщо Орендарем цього Договору є фізична особа – підприємець, підписання взаємних чи односторонніх документів здійснюється Сторонами власноруч, або їх представниками з оформленням в обов'язковому порядку повноважень у відповідності до з вимог діючого законодавства.

11.6. Зміна організаційно-правової форми Сторін та/або складу їх керівництва не впливає на зміст предмету та зобов'язань за Договором, та фіксується складанням додаткових угод до нього.

11.7. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства.

11.8. Сторони визнають, що вся інформація, яка прямо або побічно відноситься до цього

Договору, так само як і інформація про діяльність кожної із Сторін або про діяльність будь-якої третьої особи, яка має відношення до Сторін, не є загальнодоступною і яка стала відомою Сторонам в результаті укладення та / або виконання даного Договору, буде розглядатися як конфіденційна.

11.9. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

11.10. Заміна сторони орендаря набуває чинності з моменту внесення змін до цього Договору.

11.11. Додаткові угоди до цього Договору є його невід'ємними частинами і мають юридичну силу у разі, якщо вони укладені (складені) у тій самій формі, що й цей Договір. Додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною.

11.12. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, на 1 аркушах.

Додатки:

- 1) розрахунок орендної плати №1;
- 2) розрахунок компенсації плати за землю №2;
- 3) акт прийому-передачі Майна;
- 4) протокол про результати електронного аукціону.

10. Місцезнаходження сторін та банківські реквізити

«Орендодавець»

Управління майна та інвестицій
Теплодарської міської ради

65490, м.Теплодар, Одеська обл.,
вул.Піонерна, буд.7
Код ЄДРПОУ 26275444
ІПН 262754415344
Тел. (048)705-34-72

«Орендар»

Фізична особа-підприємець
Головкова Ольга Адамівна

65490, м.Теплодар, вул.Піонерна, буд. 223, кв.54
Паспорт KE №748675, виданий Теплодарським
СВМ Центрального РВ УМВС України в
Одеській обл. 06 січня 1998 року
Тел. + 38 (067) 77 52 909

Начальник управління майна та
інвестицій Теплодарської міської
ради Лазарев В.В.



Фізична особа-підприємець
Головкова Ольга Адамівна

М.П.

РОЗРАХУНОК №1

орендної плати

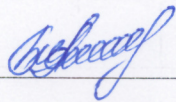
за комунальне майно територіальної громади м.Теплодар, нежитлові приміщення на 1-му поверсі будівлі Блоку обслуговування гуртожитків №26-28 площею 70,5 м2, за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, вул. Піонерна ,26-А

№ пп	Найменування Об'єкту оренди	Одиниця виміру	Вартість майна згідно оцінки	Індекс інфляції з моменту оцінки до моменту передачі у оренду	Орендна ставка згідно методики %	Орендна плата (базова хі), за 1-й м-ц починаючи з грудня 2020р грн.
		м/шт/м2		i		
1	2	3	4	5	6	4 x 5 x 6 100 x 12 міс
1.	Приміщення 1-го поверху Гуртожитків №26-28 Звіт на 17.09.2020 року	70,5м2	150694,00	1,02824565	18%	2324,26 х і грудня 2020р.

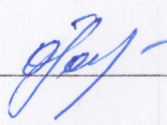
Сума орендної плати за майно не враховує: комунальні, експлуатаційні витрати, пов'язані з утриманням майна, ПДВ, податок на землю.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції, якій публікується Мінстатом України.

Начальник відділу оренди

та обліку майна  I.O.Фаріон

З розрахунком ознайомлений та згоден :

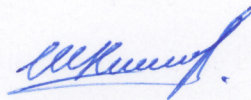
Орендар :  О.А.Головкова

Розрахунок №2

компенсації плати за землю (компенсація згідно ст. 797 ЦКУ) у розмірі земельного податку на 2020 рік

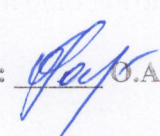
1. Площа земельної ділянки під комунальним майном згідно договору
 $(70,5\text{м}^2:2) + 21,15\text{м}^2 = 56,40\text{м}^2$
2. Річна оплата
 $56,40\text{м}^2 \times 20,64\text{грн/м}^2 = 1164,10\text{грн/рік}$
3. Щомісячна плата
 $1164,10\text{грн/рік} : 12\text{міс} = 97,01\text{ грн/міс}$

В.о.начальника відділу
земельних ресурсів



Н.М.Шишка

Фізична особа-підприємець:

Орендар :  О.А.Головкова

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ

**МАЙНА ЩО НАЛЕЖИТЬ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ М. ТЕПЛОДАР
(нежитлові приміщення на 1-му поверсі будівлі Блоку обслуговування
гуртожитків №26-28 площею 70,5 м2, за адресою: 65490, Одеська обл., м.
Теплодар, вул. Піонерна ,26-А)**

м. Теплодар

17 листопада 2020 року

Ми, що нижче підписалися, **Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради в Одеській області** (далі – **Орендодавець**) в особі начальника Управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради **Лазарєва Вадима Васильовича**, що діє на підставі «Положення управління майна та інвестицій Теплодарської міської ради», затвердженого рішенням сесії Теплодарської міської ради №379-VII від 25 січня 2018р., Розпорядження міського голови № 48-К від 28.02.2020 р., з одного боку, та **Фізична особа-підприємець Головкова Ольга Адамівна** (далі - "**Орендар**"), що діє на підставі Свідоцтва №25570000000000641 від 21.07.2006 року (Паспорт KE №748675, виданий Теплодарським СВМ Центрального РВ УМВС України в Одеській обл. 06 січня 1998 року, з іншого боку уклали цей Акт про нижченаведене:

«**Орендодавець**» передав, а «**Орендар**» прийняв Майно що належить до комунальної власності територіальної громади м.Теплодар, відповідно до Договору оренди майна № 25/2020 від 17 листопада 2020 року: **нежитлові приміщення на 1-му поверсі будівлі Блоку обслуговування гуртожитків №26-28 площею 70,5 м2, за адресою: 65490, Одеська обл., м. Теплодар, вул. Піонерна ,26-А.**

Майно передано у належному стані у відповідності до експертної оцінки.

«Орендодавець»

«Орендар»

**Управління майна та інвестицій
Теплодарської міської ради**

**Фізична особа-підприємець
Головкова Ольга Адамівна**

65490, м.Теплодар, Одеська обл.,
вул.Піонерна, буд.7
Код ЄДРПОУ 26275444
ІПН 262754415344
Тел. (048)705-34-72

65490, м.Теплодар, вул.Піонерна, буд. 223, кВ.54
Паспорт KE №748675, виданий Теплодарським
СВМ Центрального РВ УМВС України в
Одеській обл. 06 січня 1998 року
Тел. + 38 (067) 77 52 909

Начальник управління майна та
інвестицій Теплодарської міської
ради Лазарєв В.В.

Фізична особа-підприємець
Головкова Ольга Адамівна

М.П.

М.П.