

**Додаткова угода до договору оренди
нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області
№ 43 від 4 січня 2010 року**

м. Кропивницький

«01» грудня 2020 року

Комунальний заклад «Обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д.І. Чижевського» (надалі - Орендодавець) в особі Животовської Валентини Григорівни, що діє на підставі Статуту з одного боку, та

ФОП Воронкова Ніна Романівна (надалі - Орендар) в особі Воронкової Ніни Романівни, що діє на підставі Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 13.12.2018 року №24153894 з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1.Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі рішення постійної комісії обласної ради з питань власності від 22.09.2020 р. №728 «Про передачу у найм (оренду) нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області» передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно приміщення (надалі - Майно), площею 39,05 кв. м., розміщене за адресою: 25006, Кіровоградська обл., м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 24, на третьому поверсі будівлі, що знаходиться на балансі комунального закладу «Обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д.І. Чижевського», вартість якого визначена на підставі балансу і становить балансову залишкову вартість **4506,49 грн.**

Майно передається в оренду з метою розміщення діяльності у сфері освіти (курси з вивчення мов).

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 Майна.

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

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю визначеною відповідно до акту приймання-передачі орендованого Майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю.

Орендар повертає Майно Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим Договором. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі. З цього дня припиняється нарахування орендної плати.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.

3.Орендна плата

3.1 Орендна плата визначена на підставі Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 03.06.2020 № 483 і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку **3315,30 грн.** (Три тисячі триста п'ятнадцять гривень 30 копійок).

3.2. За домовленістю Сторін відшкодування плати за користування земельною ділянкою проводиться відповідно до розрахунку земельного податку, який надається додатково.

3.3. Орендна плата за перший та наступні місяці визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

- 3.4. Нарахування орендної плати проводиться до 25 числа поточного місяця та сплачується Орендарем готівкою або в безготівковому порядку не пізніше останнього числа поточного місяця.
- 3.5. Крім орендної плати Орендар відшкодовує кошти за фактично спожиті комунальні послуги: електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення та вивіз твердих побутових відходів, які згідно з Договором оренди зобов'язується надавати Орендодавець. Ці витрати сплачуються Орендарем відповідно до виставлених рахунків.
- 3.6. Розмір орендної плати може бути змінено по узгодженню сторін у разі зміни Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 03.06.2020 № 483.
- 3.7. Орендодавець має право в односторонньому порядку змінювати розмір Орендної плати:
- 3.7.1. У зв'язку з зміною ринкових умов та підвищенням рівня плати за користування майном;
 - 3.7.2. У разі зміни або запровадження нових цін, тарифів на комунальні послуги, електроенергію, інші складові послуг з утримання майна;
 - 3.7.3. У разі якщо фактичне споживання ресурсів, плата за які є складовою вартості послуг з утримання майна, є вищим від прогностичних обсягів, врахованих при її розрахунку, що підтверджується показниками лічильників або іншими даними фактичного використання приміщень (кількість обладнання, його потужність тощо).
- 3.8. Про зміну розміру Орендної плати Орендодавець зобов'язаний попередити Орендаря не пізніше 25 числа місяця, що передує місяцю, з якого застосовується нова вартість. При цьому таке попередження, надіслане засобами корпоративної електронної пошти bux@library.kr.ua, вважається таким, що за правовими наслідками прирівнюється до листа, складеного та надісланого в письмовій формі. До повідомлення обов'язково додається розрахунок.
- 3.9. Орендна плата, перерахована несвоєчасно, або не в повному обсязі, підлягає індексації відповідно до чинного законодавства України 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.
- 3.10. У разі припинення (розірвання) договору оренди Орендар сплачує орендну плату по день повернення Майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі та комунальним послугам, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи відповідні санкції.

4.Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

- 4.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 4.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.
- 4.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.
- 4.4. Нести відповідальність у повному обсязі за виконання будь-яких нормативних актів щодо правил пожежної безпеки, санітарного та епідеміологічного благополуччя, охорони праці тощо. Для цього Орендар зобов'язаний за власний рахунок виконати всі заходи, що вимагаються законодавством для безпечної експлуатації Майна, а також отримати всі дозвольні документи для експлуатації Майна та проведення робіт в ньому.
- 4.5. Забезпечувати представникам Орендодавця доступ до Майна (встановленого на орендованій площі обладнання, апаратури, інших спеціальних пристроїв та технічних засобів телекомунікацій) для необхідних оглядів обладнання та засобів електрозв'язку, мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення тощо та проведення робіт, а також за погодженням з Орендодавцем – представникам органів влади при виконанні ними службових обов'язків.
- 4.6. Нести повну відповідальність за безпеку третіх осіб, що знаходяться в приміщеннях Майна, і за збереження належного їм Майна при проведенні будь-яких робіт із ним.
- 4.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний та інші види ремонту орендованого майна за погодженням із Орендодавцем. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

Вартість поточного та/або капітального ремонту, здійсненого Орендарем за власні кошти, в рахунок орендної плати не зараховується. Витрати Орендаря на проведення поточного та/або капітального ремонтів відшкодуванню не підлягають.

4.8. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно не меншу ніж на його балансову вартість на користь Орендодавця, в порядку визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

4.9. У разі припинення або розірвання Договору оренди протягом 5 календарних днів повернути Орендодавцеві, орендоване Майно за актом приймання-передачі у 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.

5.Права Орендаря

Орендар має право:

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

5.2. З дозволу Орендодавця проводити реконструкцію, технічне переобладнання Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

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

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

7.Права Орендодавця

Орендодавець має право:

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

7.2. Вимагати своєчасної оплати оренди Майна.

7.3. Змінювати розмір Орендної плати в порядку, передбаченому Договором.

7.4. Безперешкодного доступу до Майна для його огляду та проведення робіт на розсуд Орендодавця.

7.5. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору та у разі якщо Орендар не вносить плату за користування Майном. У разі відмови Орендодавця від договору даний договір вважається розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від договору.

8.Відповідальність і вирішення спорів за Договором

8.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність визначену цим Договором та чинним законодавством. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

8.2. У разі банкрутства Орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

8.3. За несвоєчасну сплату орендної плати орендар сплачує орендодавцеві пеню, яка обчислюється від суми простроченого платежу, у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діє у період прострочення та нараховується щоденно.

8.4. За невиконання чи неналежне виконання договірних зобов'язань Орендар сплачує Орендодавцеві штраф у розмірі 10% від суми невиконаного чи неналежним чином виконаного зобов'язання.

8.5. Спори між сторонами, які пов'язані з Договором або виникають у процесі його виконання, вирішуються шляхом переговорів. При недосягненні згоди сторонами спір вирішується в судовому порядку, передбаченому діючим законодавством України.

8.6. При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором, Сторони, їх афілійовані особи, працівники та інші особи, залучені до виконання обов'язків за цим Договором:

- суворо дотримуватимуться вимог чинного законодавства, що застосовується до Сторін, включаючи, але не обмежуючись вимогами законодавства, спрямованого на протидію корупції, боротьбу з відмиванням грошей, а також дотримуються принципів прозорості та відкритості;
- не виплачують, не пропонують виплатити і не дозволяють виплату будь-яких грошових коштів або передачу цінностей, пропонування проявів гостинності, прямо або опосередковано, будь-яким особам, для впливу на дії чи рішення цих осіб з метою отримати будь-які неправомірні вигоди або переваги чи з метою досягнення інших неправомірних цілей;
- не здійснюють дії, що кваліфікуються законодавством, як неправомірна вигода (дача / отримання хабаря, комерційний підкуп), а також дії, що порушують вимоги законодавства України та міжнародних актів про протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом.

- гарантують, що на момент укладання цього Договору їм невідомо про наявність протиріч/конфліктів інтересу між посадовими обов'язками працівників/засновників/уповноважених представників Орендодавця та їх особистими інтересами, у зв'язку із чим Сторони гарантують впродовж строку дії Договору повідомляти негайно іншу сторону про наявність реального або потенційного конфлікту інтересу.

8.7. Зазначене у цьому розділі антикорупційне застереження та конфлікт інтересів є істотною умовою цього Договору. Сторони погоджуються, що будь-яке порушення, навіть часткове, вищезазначених умов, яке з обґрунтованої точки зору Орендаря може призвести до несприятливих наслідків, надаватиме Орендарю право в односторонньому порядку розірвати Договір шляхом направлення повідомлення рекомендованим листом. Таке повідомлення має містити короткий виклад обставин або юридичних фактів, що демонструють таке порушення, і має бути відправлене Орендодавцю не пізніше, ніж за 10 (десять) календарних днів до дати розірвання Договору.

9. Обставини непереборної сили (підстави звільнення від відповідальності)

9.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором у разі виникнення після укладення Договору поза волею Сторін обставин непереборної сили, що унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами Договору, та які прямо передбачені Законом України «Про торгово-промислові палати в Україні». Сторони домовились, що під форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) вони розуміють надзвичайні та невідворотні за даних умов обставини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами цього Договору.

9.2. Сторона, що не може виконувати зобов'язання за Договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж протягом п'яти робочих днів з дати, коли їй стало відомо про їх виникнення, повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі. Сторона, для якої склались форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), зобов'язана не пізніше десяти робочих днів з дати їх настання письмово (шляхом направлення цінного листа з описом вкладення та повідомленням про вручення) інформувати іншу Сторону про настання таких обставин та про їх наслідки. Разом з письмовим повідомленням така Сторона зобов'язана надати іншій Стороні документ, виданий Торгово-промисловою палатою України, яким засвідчене настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) або факт звернення до Торгово-промислової палати з видачею такого документа. Аналогічні умови застосовуються Стороною в разі припинення дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та їх наслідків. Не вважається випадком, зокрема, недодержання своїх обов'язків контрагентом Сторони, відсутність у Сторони необхідних коштів, втрата та/або блокування рахунків Сторони.

9.3. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які видаються Торгово-промисловою палатою України або уповноваженими нею регіональними торгово-промисловими палатами.

9.4. Неповідомлення/несвоєчасне повідомлення Стороною, для якої склались форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), іншу Сторону про їх настання або припинення веде до втрати права Сторони посилається на такі обставини як на підставу, що звільняє її від відповідальності за невиконання/несвоєчасне виконання зобов'язань за цим Договором.

9.5. У разі якщо строк дії обставин непереборної сили становить більше ніж дев'яносто календарних днів, Сторони в установленому порядку мають право розірвати Договір. В разі існування форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) понад трьох місяців, будь-яка Сторона вправі в односторонньому порядку відмовитися від цього Договору. В такому разі Сторона повинна письмово (шляхом направлення цінного листа з описом вкладення та повідомленням про вручення) проінформувати іншу Сторону про свою відмову від Договору. Разом з письмовим повідомленням така Сторона зобов'язана надати іншій Стороні документ, виданий Торгово-промисловою палатою України, яким засвідчене існування форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) понад трьох місяців. У цьому випадку Договір вважається розірваним з дня отримання Стороною повідомлення про відмову іншої Сторони від Договору або з п'ятого календарного дня з дати направлення Стороною повідомлення про відмову від Договору залежно від того, яка подія станеться раніше.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Договір набуває чинності з дня його підписання сторонами та діє по по «30» листопада 2025 року. Закінчення строку дії Договору не спричиняє для сторін припинення зобов'язань, що виникли в період дії Договору та не виконані на момент закінчення цього строку.

Сторони домовилися, що згідно зі ст. 631 Цивільного кодексу України умови договору застосовуються до відносин, що виникли з 01 грудня 2020 року.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії Договору з урахуванням абз. 2 п. 10.1. даного Договору.

10.3. Зміни до даного договору або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

10.4. 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. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, які є невідокремлюваними, є власністю Орендодавця та їх вартість компенсації не підлягає.

10.5. Договір оренди може бути продовжений з урахуванням ст. 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.7. Договір оренди припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його укладено;
- укладення з орендарем договору концесії такого майна;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);
- смерті фізичної особи - орендаря;
- визнання орендаря банкрутом;

- знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

10.8. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін.

Договір оренди може бути достроково розірвано у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавством.

10.9. Підставами для ініціювання розірвання договору оренди можуть бути:

- невиконання або неповне виконання умов договору;

- виникнення місячної заборгованості по сплаті Орендарем орендної плати згідно договору.

10.10. У разі припинення договору оренди чи дострокового його розірвання Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві об'єкт оренди згідно з актом приймання-передачі, на умовах передбачених у договорі оренди та за наявності заборгованість по орендній платі.

10.11. Якщо Орендар допустив погіршення стану об'єкта оренди або його загибель, він повинен відшкодувати збитки.

10.12. Взаємовідносини сторін, не врегульовані даним Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.13. Договір складений у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу і зберігаються по одному в кожній зі Сторін за Договором.

10.14. Усі зміни і доповнення до цього Договору оформляються у вигляді додаткових угод, які дійсні лише за умови, якщо складені в письмовій формі та підписані обома Сторонами, окрім випадків, зазначених у Договорі (у тому числі зміни його умов в односторонньому порядку).

10.15. У разі зміни юридичної адреси або банківських реквізитів, Сторона, реквізити якої змінилися, зобов'язана повідомити про ці зміни іншу Сторону у 5-денний термін.

11. Додатки

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

До цього договору додаються:

- акт приймання-передачі орендованого Майна (додаток 1);

12. Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Комунальний заклад «Обласна
універсальна наукова бібліотека ім. Д.І.
Чижевського»

Адреса: 25006, м. Кропивницький, вул. Велика
Перспективна, 24

Рахунок №: UA348201720314211001203028754;

Рахунок №: UA078201720344271001200028754

в ДКСУ м. Київ

Код ЄДРПОУ 02219406

МФО 820172

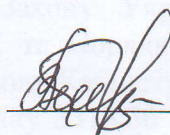
Директор

ОРЕНДАР

ФОП Воронкова Ніна Романівна

Адреса: м. Кропивницький, вул. Беляєва, буд.
25 корп. 2, кв. 78

Валентина ЖИВОТОВСЬКА



Ніна ВОРОНКОВА

М.П.



А К Т
приймання-передачі майна

м. Кропивницький

«01» грудня 2020 року

Орендодавець передав, а Орендар прийняв відповідно до умов Додаткової угоди до договору № 43 від 01 грудня 2020 року нерухоме майно за адресою: Кіровоградська обл., м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 24. Приміщення, розташоване на третьому поверсі будівлі.

Загальна площа приміщення, прийнятого в оренду: 39,05 кв. м.

№ з/п	Первісна балансова вартість будівлі загалом, грн.	Первісна балансова вартість об'єкта, грн.	Залишкова балансова вартість об'єкта, грн.
1	1823458,00	8565,42	4506,49

Технічний та санітарний стан майна: задовільний.
Орендар ознайомлений з Правилами пожежної безпеки.
Первинні засоби пожежогасіння: не видавалися.

Дата приймання-передачі майна в користування:
01 грудня 2020 року

Передав: представник Орендодавця

Прийняв: представник Орендаря

Директор Комунального закладу
«Обласна універсальна наукова бібліотека ім.
Д.І. Чижевського»



Валентина ЖИВОТОВСЬКА
М.П.

підпис

Ніна ВОРОНКОВА
М.П.