

ДОГОВІР
оренди майна, що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст району

«25» травня 2021 року

№ П-82/21

Кропивницька районна рада (у подальшому іменованій «Орендодавець») в особі голови Кропивницької районної ради Лейбенка Андрія Олександровича, який діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" з одного боку та ФОП Катеринич Віктор Петрович особі фізичної особи-підприємця Катеринича Віктора Петровича (в подальшому іменованій «Орендар»), що діє на підставі Витяга з Єдиного державного реєстра юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань № 24440000000017136 від 04.03.2010р. з другого боку, (разом по тексту надалі іменовані як «Сторони», а кожна окремо «Сторона») уклали цей договір (далі - Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

Орендодавець передає за наслідками проведення аукціону (<https://auction.e-tender.ua/#/tenderDetails/bacc6ab44e3b4ec1a809949e9b34c0a3>) (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 інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду) а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно "Цілий комплекс будівель" (далі - Майно), розташоване за адресою: вул. Кільцева, 34а, м. Кропивницький, загальною площею 593,9 кв.м. , вартість якого визначена відповідно до звіту про незалежну оцінку майна балансової вартості, становить 1 072 222 грн. без урахування ПДВ, для використання під офіс - 13,4 кв.м., під художню майстерню - 49,7 кв.м., для здійснення діяльності з надання побутових послуг в адміністративній будівлі - 224,4 кв.м. та в приміщенні гаражів - 306,4 кв.м. (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 додатковими умовами аукціону визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати майно - перерахувати заборонені цільові призначення).

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна.

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

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.

2.2. Передача Майна в оренду не спричиняє за собою виникнення в

Орендаря права власності на це майно. Власником орендованого майна залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст Кропивницького району, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Орендар не має права зберігати в орендованому приміщенні речовини та предмети, заборонені до обороту або обмежені в обороті згідно з чинним законодавством України.

Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною звітом про незалежну оцінку майна або зазначеною балансовою вартістю.

Після закінчення строку оренди, в разі не продовження терміну дії договору оренди, орендар звільняє та повертає Майно орендодавцю в стані не гіршому ніж той, що був на момент передачі Майна в оренду, про що сторонами оформляється Акт приймання - передачі.

2.4. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

3. Орендна плата та інші платежі

3.1. Місячна орендна плата визначається відповідно до одного із наступних підпунктів:

3.1.1. За результатами проведення аукціону.

3.1.2. На підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться у спільній власності територіальних громад сіл Кіровоградського району (далі - Методика).

3.1.3. На підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон).

3.1.4. На підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону.

3.1.5. На підставі пункту 15 рішення Кропивницької районної ради від _____ 2021 року № _____ «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності територіальних громад сіл Кропивницького району.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди становить 2662,08 грн. і перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця не пізніше останнього числа поточного місяця (з урахуванням помісячного індексу інфляції) на підставі рахунків Орендодавця.

Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

3.3. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.4. До укладення цього Договору або в день його підписання потенційний Орендар сплачує орендну плату за 2 місяці (авансовий платіж з орендної плати) в сумі 5324,16 грн. (П'ять тисяч триста двадцять чотири гривні 16 копійок) на підставі документів, визначених у пункті 3.5. цього Договору.

3.5. 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 або Договір укладено

внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Кропивницької районної ради про укладення договору оренди із зазначеним орендарем, виданий відповідно до пункту 121 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі - Порядок).

Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.4. цього Договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акта приймання-передачі Майна.

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

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.

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.

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 та збільшенням орендних ставок, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

3.7. У разі припинення (розірвання) цього Договору Орендар сплачує орендну плату до дня повернення орендованого майна за Актом приймання - передачі включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла у повному обсязі, враховуючи санкції, до місцевого бюджету.

3.8. Не допускається внесення змін до Договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

3.9. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням штрафних санкцій.

3.10. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

4. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

4.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його цільового призначення у разі передачі об'єкта без проведення аукціону та умов цього Договору.

4.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання Акта приймання-передачі об'єкта оренди включно.

4.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню та псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

4.4. Щомісячно проводити платежі за комунальні послуги (електроенергію, воду, каналізацію, теплопостачання, газ та інші платежі) та на утримання будинку і прибудинкової території.

Вказані платежі до орендної плати не входять.

4.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний, капітальний та інші види ремонту орендованого Майна. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на виконання поліпшень орендованого Майна та не покладає обов'язків на Орендодавця стосовно компенсації вартості ремонту.

Якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем виконання невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати проєктно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

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

У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцю орендоване Майно за Актом приймання-передачі у належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря, про що Сторонами оформляється Акт приймання-передачі Майна із оренди.

4.6. Протягом 10 календарних днів після укладення цього Договору застрахувати об'єкт оренди на користь балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків: пожежа, затоплення, пошкодження, протиправні дії третіх осіб, пошкодження від стихійних явищ та інших майнових ризиків тощо, і надати копію договору страхування Орендодавцю. Страхування об'єкта оренди здійснювати на підставі вартості об'єкта оренди за незалежною оцінкою або залишкової балансової вартості у разі передачі об'єкта оренди шляхом аукціону. Поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря.

4.7. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця, балансоутримувача та інших обслуговуючих комунальних служб для проведення контролю за станом приміщення, умовами його збереження та використання, а також для огляду та ремонту комунікацій.

В узгодженні з Орендодавцем строки усувати виявлені порушення.

4.8. Орендар зобов'язаний у 10-денний строк з дня підписання Договору оренди укласти договір на обслуговування з комунальними та енергопостачальними службами міста та балансоутримувачем на дольову участь в утриманні будинку та прилеглої території.

4.9. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

4.10. Забезпечувати освітлення прилеглої території в нічний час.

4.11. Вивозити відходи виробничої діяльності та сміття за свій рахунок відповідно до статті 21 Закону України "Про відходи" від 05.03.1998р.

4.12. Утримувати приміщення та прилеглу територію відповідно до вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прилеглими територіями.

4.13. Компенсувати у повному обсязі всі збитки від пошкодження орендованого майна, які виникли з вини Орендаря.

4.14. Здійснювати експертну оцінку Майна та нотаріальне посвідчення цього Договору, в разі необхідності, за рахунок власних коштів.

4.15. Орендар самостійно несе усі майнові ризики, пов'язані з випадковою загибеллю чи пошкодженням орендованого Майна.

4.16. Суворо дотримуватись правил громадського порядку, особливо під час користування звуковипромінюючими і вібраційними пристроями та установками. Не допускати перевантаження електричних мереж і виключити будь-які дії, що можуть порушити належні умови життя та відпочинку інших людей.

4.17. В разі зміни найменування, адреси або розрахункового рахунку Орендар зобов'язаний у 5-денний термін з дня внесення змін повідомити про це Орендодавця в письмовій формі.

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, що зумовлені підвищення його вартості. Продаж, обмін, позичка, здача в оренду орендованого майна не допускається.

5.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

5.4. Укладати договір з Орендодавцем на відшкодування комунальних послуг.

6. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується передати Орендарю в оренду Майно, що спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Кропивницького району, згідно з актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно цим Договором.

7. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

7.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання комунального майна, переданого в оренду.

7.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його припинення в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного використання або невиконання умов цього Договору.

7.3. На відшкодування згідно з чинним законодавством матеріальних збитків, завданих Орендарем.

8. Відповідальність Сторін

8.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

8.2. У випадку несвоєчасного та/або не в повному обсязі здійснення орендного платежу Орендар на вимогу Орендодавця зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний календарний день прострочення, включаючи день оплати.

8.3. За прострочення повернення орендованого майна із оренди Орендар за користування майном сплачує Орендодавцеві неустойку у розмірі подвійної орендної плати, яка була нарахована за останній місяць оренди, за кожний день прострочення.

8.4. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором.

9. Вирішення спорів

9.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

9.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він передається на розгляд до суду.

9.3. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Термін дії, умови зміни і припинення Договору.

Інші умови

10.1. Цей Договір діє з 25 травня 2021р. до 24 травня 2026р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.6 цього Договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до виконання зобов'язань.

10.3. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей Договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії Договору із заявою.

10.4. Орендар, який має намір продовжити Договір оренди майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

10.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб територіальних громад сіл Кропивницького району. У разі якщо Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

10.6. Оприлюднення на вебсайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) Орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення Договору, є підставою для дострокового припинення Договору за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

10.7. Дія цього Договору припиняється внаслідок:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);
- в) приватизації нерухомого майна (за участю Орендаря);
- г) банкрутства Орендаря;
- д) загибелі об'єкта оренди у разі дії форс-мажорних обставин;
- є) ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;
- ж) відчуження об'єкта оренди;
- з) винесення судом рішення про розірвання Договору, яке вступило у законну силу;
- і) виникнення необхідності використання орендованого майна для власних потреб територіальної громади сіл селищ, міст Кропивницького району;
- ї) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та/або цим Договором.

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

- а) допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;
- б) використовує Майно не за цільовим призначенням;
- в) без письмового дозволу Орендодавця передав Майно або його частину у користування іншій особі;
- г) уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;
- д) перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувачу здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього

Договору;

є) порушує додаткові умови оренди за наявності таких.

ж) відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.6 цього Договору.

10.9. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.9. цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендареві листом, у якому повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору 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.

10.10. У разі припинення або розірвання Договору з ініціативи Орендаря поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, компенсації не підлягають.

10.11. Реорганізація Сторін не є підставою для припинення цього Договору.

10.12. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом 5 (п'яти) календарних днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

10.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

10.14. Цей Договір складено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1 примірник - Орендодавцю;

1 примірник - Орендарю.

11. Додатки

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

- 11.1. Розрахунок орендної плати (у разі потреби).
11.2. Акт приймання-передачі орендованого майна.

12. Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін:

Орендодавець Кропивницька районна рада

Вул. Дарвіна, 25, м. Кропивницький, Кіровоградська обл., 25014

Код 38036997, МФО 899998, р/р UA928999980334109871000011194 /УК у Кіровоградському р-ні/22080401

Орендар Фізична особа – підприємець Катеринич Віктор Петрович

Вул. Архітектора Паученка, 53/39, кв. 68, м. Кропивницький, Кіровоградська область, 25006

Ідентифікаційний код 2172318558

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Кропивницька районна рада
25014, м. Кропивницький, вул. Дарвіна, 25
Код ЄДРПОУ 38036997
МФО 899998
Р/р UA208201720344220003000049982
в ДКСУ, м. Київ
Телефон (0522) 56-77-24

А. О. Лейбенко

М.П.



ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець
Катеринич Віктор Петрович
Вул. Архітектора Паученка, 53/39, кв. 68, м.
Кропивницький, Кіровоградська область,
25006
Код 2172318558
Телефон: +3(8066) 5658583

В.П. Катеринич

М.П.



Додаток 1
до Примірного договору оренди
майна, що належить до спільної
власності територіальних громад
сіл, селищ, міст Кропивницького
району

РОЗРАХУНОК
плати за перший місяць оренди комунального майна
до Договору № П-82/21 від «25» травня 2021 року

Відповідно оголошеної ставки орендаря, орендна плата за місяць становить - 2662,08 грн.

Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до Методики. Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

Голова
районної ради  **А. Лейбенко**



Начальник відділу бухгалтерського
обліку та з питань власності

Орендар  **В. Катеринич**



 **К. Кірілова**

Додаток 2
до Примірного договору оренди
майна, що належить до спільної
власності територіальних громад
сіл, селищ, міст Кропивницького
району

АКТ

**приймання - передачі до договору оренди комунального майна, що належить
до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст району**

м. Кропивницький

« 25 » травня 2021 р.

Цей акт складено на виконання п. 1 Договору № II-82/21 від « 25 » травня 2021 року, укладеного між Кропивницькою районною радою (**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**) та Фізично особою-підприємцем Катеринчуком Віктором Петровичем(**ОРЕНДАР**) Ми, що нижче підписалися, представник **ОРЕНДОДАВЦЯ** голова районної ради **Лейбенко Андрій Олександрович**, з одного боку, і **ОРЕНДАР** – фізична особа-підприємець **Катеринич Віктор Петрович**, з іншого боку, склали цей Акт про те, що відповідно до зазначеного вище Договору **ОРЕНДАР** прийняв, а **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передав майно відповідно до наведеного нижче:

- 1) Адреса розташування майна: вул. Кільцева, 34-А, м. Кропивницький
- 2) Загальна площа переданого майна – 593,9 кв.м.
- 3) Балансова(оціночна) вартість – 1 072 222 грн.
- 4) Стан майна – задовільний
- 5) Стан опалення – централізоване (заблендоване) від котельні Центральної районної лікарні;
- 6) Освітлення – в наявності;
- 7) Водопостачання - відсутнє;
- 8) Водовідведення - відсутнє;
- 9) Засоби охорони - пульт централізованого спостереження .

Майно передане повністю відповідно до умов Договору, зауважень до якості майна немає.

Здав

Представник

ОРЕНДОДАВЦЯ:  **А. Лейбенко**

Прийняв:

Представник

ОРЕНДАРЯ:  **В. Катеринич**