Договір оренди № 03/2019
нерухомого майна,
що належить до комунальної власності
Миколаївської міської об'єднаної територіальної громади

м. Миколаївка «10» жовтня 2019р.

Комунальне підприємство Миколаївської міської ради «Сервіскомуненерго» (далі - Орендодавець), в особі директора Трифонова Дениса Геннадійовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та

Фізична особа-підприємець Кошева Валентина Харитонівна (далі - Орендар), що діє на підставі Виписки (державна реєстрація 22.07.2013р. під № 2 277 000 0000 027065), з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно: нежитлове вбудоване приміщення, розташоване в цокольному поверсі житлового будинку (далі - Майно), загальною площею 22,3 м^2, розміщене за адресою: вул. Січових стрільців,6 в м. Миколаївка, Слов'янського району, Донецької області., що перебуває на балансі КП «Сервіскомуненерго», вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на "31" липня 2019р. і становить за незалежною оцінкою 33740,00 грн. (тридцять три тисячі сімсот сорок грн. 00 коп.) без ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення об'єкта господарювання, що здійснює побутове обслуговування населення.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує / не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у 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. Власником Майна залишається Миколаївська міська об'єднана територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу, проведеному в ЕТС шляхом проведення публічних торгів (аукціону) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку жовтень 2019р. - 230,00 грн. (двісті тридцять грн. 00 коп.).

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

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

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

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

3.6. Орендна плата перераховується на рахунок Орендодавця щомісяця не пізніше 10 числа місяця, що настає за розрахунковим.
3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.
3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 20 % від суми заборгованості.
3.9. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю.
3.10. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж не входять до складу орендної плати.
3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції Орендодавцю.

4. Порядок використання амортизаційних відрахувань

4.1. Сторони домовились, що порядок використання амортизаційних відрахувань визначається Орендодавцем самостійно.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:
5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату Орендодавцю (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).
5.3. 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.
5.4. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.
5.5. 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.
5.6. 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.

Здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна здійснюється згідно з Порядком, затвердженим рішенням Миколаївської міської ради № 03-XXXIV-6 від 23.08.2013р.

Дозвіл на переобладнання та перепланування об’єкту оренди оформлюється рішенням виконавчого комітету Миколаївської міської ради у встановленом порядку за письмовою заявою Орендаря.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість. В договорі страхування Орендодавець повинен бути зазначений як вигодонабувач страхової суми. Орендар

зобов'язаний надати Орендодавцю оригінал договору страхування та копії платіжних доручень про сплату страхових внесків.
5.8. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.
5.9. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.
5.10. Зобов'язаний самостійно оплачувати вартість спожитих комунальних послуг постачальникам цих послуг, що надаються за окремими договорами, укладеними Орендарем в 7-ми денний термін с моменту підписання акту приймання-передачі, з цими організаціями (централізоване водопостачання, водовідведення, тепло-, газо-, електропостачання та т.п.).
5.11. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.
5.12. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.
5.13. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.
5.14. Компенсувати Орендодавцю вартість понесених витрат на передачу Майна в оренду (публікацію оголошень в ЗМІ, проведення оцінки комунального майна).

6. Права Орендаря

Орендар має право:
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. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).
6.4. Орендар у разі приватизації шляхом викупу орендованого Майна, має право на компенсацію вартості зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди, отриманої в установленому Порядку.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:
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 перешкоджали 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 з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.
7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:
8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.
8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.
8.4. На дострокове розірвання договору в односторонньому порядку в разі несплати Орендарем орендної плати протягом 3-х місяців підряд.
8.5. На проведення огляду та перевірки дотримання Орендарем умов договору.

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 передбачено 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 орендоване Майно.
9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Особові умови

10.1. Орендар не має права передавати свої зобов'язання за Договором та передавати об'єкт оренди в користування повністю або частково в користування третім особам.

Орендар не має право укладати договори (контракти, угоди), в тому числі про сумісну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням об'єкту оренди іншими фізичними або юридичними особами.

В разі порушення цієї умови Орендодавець має право ініціювати дострокове припинення дії договору в установленому порядку.
10.2. Об'єкт оренди повинен використовуватись лише за цільовим призначенням, згідно з п.1.2. Договору.

11. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

11.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 360 днів, що діє з "10" жовтня 2019р. до "05" жовтня 2022р. включно.
11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством установлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.
11.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.
11.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну 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 Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.
11.5. 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 правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.
11.6.Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;

- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);
- в односторонньому порядку на вимогу Орендодавця в разі несплати Орендарем орендної плати протягом 3-місяців підряд (ст. 782 ЦК).

11.7. 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, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

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

11.10. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за кожен день прострочення. (ч.2 ст. 785 ЦК).

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

11.12. Цей Договір укладено в 2(двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

12. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:	Орендар:
КП «Сервіскомуненерго» 84182, Донецька обл., Слов'янський р-он, м.Миколаївка вул.50-річчя Слов`янської ТЕС, 22 ЄДРПОУ 36209174 п/р UA353348510000026009962489022 в АТ «ПУМБ» код банку 334851 ІПН 362091705224	ФОП Кошева В.Х. 84182, Донецька обл., м.Миколаївка вул. Миру,5 кв. 44 ІН 1534910600 Паспорт серія ВВ № 821229, виданий Слов'янським МВ УМВС України в Донецькій області 01.06.1999р. Виписка № 397524 серія АВ, державна реєстрація 22.07.2013р. під № 2 277 000 0000 027065

13. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:
- звіт про оцінку Майна, що передається в оренду (оригінал зберігається у Орендодавця);
- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- протокол електронних торгів № UA-PS-2019-09-16-000107-1, сформований 26.09.2019р.

Орендодавець **Орендар**

Директор КП «Сервіскомуненерго» Фізична особа-підприємець

_____ Д.Г. Трифонов _____ В.Х. Кошева

Акт
приймання-передавання орендованого майна
за адресою: м. Миколаївка, вул. Січових стрільців,6

м. Миколаївка «10» жовтня 2019р.

Комунальне підприємство Миколаївської міської ради «Сервіскомуненерго» (далі - Орендодавець), в особі директора Трифонова Дениса Геннадійовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та

Фізична особа-підприємець Кошева Валентина Харитонівна (далі - Орендар), що діє на підставі Виписки (державна реєстрація 22.07.2013р. під № 2 277 000 0000 027065), з іншого боку, уклали цей Акт приймання-передавання про наведене нижче:

1. Орендодавець, згідно з Договором оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Миколаївської міської об'єднаної територіальної громади № 03/2019 від 10.10.2019р. передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно: нежитлове вбудоване приміщення, розташоване в цокольному поверсі житлового будинку (далі - Майно), загальною площею 22,3 $м^2$, розміщене за адресою: вул. Січових стрільців,6 в м. Миколаївка, Слов'янського району, Донецької області., що перебуває на балансі КП «Сервіскомуненерго».
2. Вартість майна визначена згідно з висновком про вартість на "31" липня 2019р. і становить за незалежною оцінкою 33 740,00 грн. (тридцять три тисячі сімсот сорок грн. 00 коп.) без ПДВ.
3. Технічний і пожежнобезпечний стан вказаного майна задовільний. Майно у відповідності з узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря на момент укладення договору не потребує поточного ремонту.

Орендодавець **Орендар**

Директор КП «Сервіскомуненерго» Фізична особа-підприємець

_____ Д.Г. Трифонов _____ В.Х. Кошева