

Договір оренди № 1
нерухомого майна спільної власності
територіальних громад сіл, селищ і міст області

м. Кропивницький

2 січня 2019 р.

Комунальний заклад «Обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д.І. Чижевського» (надалі – Орендодавець) в особі директора Гаращенко Олени Миколаївни, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони та ФОП Воронкова Н.Р. (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 іншої сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець на підставі листа голови обласної ради від 20.11.2018 року №33-1907/1 «Про розгляд звернень», яким погоджено умови передачі в оренду (на конкурсних засадах) нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області, на умовах, визначених Рішенням постійної комісії обласної ради з питань власності від 20.11.2018 року №446 передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно (далі – Майно), загальною площею 19 кв.м., розміщене на земельній ділянці, площею 3790 м.кв. за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна 24, на цокольному поверсі, вартість якого визначена на підставі Висновку про ринкову вартість об'єкта нерухомого майна площею 19 кв.м. і складає без ПДВ 58 840 грн. (п'ятдесят вісім тисяч вісімсот сорок гривень).

Висновок про ринкову вартість об'єкта нерухомого майна проведено 17 вересня 2018 року ТОВ «АН Експерт».

Майно передається в оренду з метою розміщення курсів з вивчення німецької мови.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

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-передачі Майна, а також здійснення авансового платежу згідно з пунктом 3.8. цього Договору.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в орендаря права власності на це Майно.

Власником Майна залишаються територіальні громади сіл, селищ і міст області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, яка визначена в акті приймання-передачі орендованого Майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю аналогічно до 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 по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

2.6. Плата, яка справляється з Орендаря складається з плати за користування майном (орендної плати) і плати за користування земельною ділянкою.

Орендар відшкодовує Орендодавцю відповідну частину плати за користування земельною ділянкою, на якій розташоване Майно та земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди.

Відшкодування плати за користування земельною ділянкою визначається в розмірі пропорційному площі частини майна, що орендується.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається як договірна і становить без ПДВ за перший місяць оренди **1200 грн.** Відшкодування плати за користування земельною ділянкою проводиться відповідно до розрахунку земельного податку, який буде надано додатково.

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

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

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

3.3. Орендна плата та відшкодування плати за користування земельною ділянкою (далі – Орендна плата) перераховується Орендодавцю до 25 числа наступного місяця, після місяця, за який здійснюється платіж.

3.4. До орендної плати не включаються плата за комунальні послуги: забезпечення електроенергією, теплом, водопостачання та водовідведення, вивіз твердих відходів, обслуговування та ремонт комунальних мереж, елементів приміщень, догляд за прибудинковою територією, охорона внутрішньої території, її упорядкування та витрати на утримання орендованого майна, які згідно з договором оренди зобов'язується надавати Орендодавець. Такі суми сплачуються Орендарем окремо за відповідними договорами.

3.5. Розмір орендної плати та комунальних послуг у беззаперечному порядку переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її

розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата, частина земельного податку, а також плата за надані послуги: експлуатаційні, забезпечення електроенергією, теплом, водою та інші перераховані несвоєчасно, або не в повному обсязі, стягується відповідно до чинного законодавства України.

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

3.8. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за 1 місяць.

3.9. Орендна плата перерахована несвоєчасно або не у повному обсязі, перераховується "Орендодавцю" з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний прострочений календарний день оплати відповідно до чинного законодавства України.

У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість по ній складає загалом не менше ніж три місяці, орендар також сплачує штраф у розмірі 10% від суми заборгованості.

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, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи відповідні санкції.

3.11. У разі зміни діючих тарифів на оренду нежитлового приміщення, вартості землі, орендна плата відповідно підлягає зміні, починаючи з строку введення нового тарифу, про що укладається нова додаткова угода.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Право власності на майно, придбане Орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна – територіальним громадам сіл, селищ і міст області.

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, плату за користування земельною ділянкою, комунальні послуги та витрати за утримання орендованого майна.

5.3. Своєчасно за свій рахунок здійснювати поточний та капітальний ремонт орендованих основних фондів. Ця умова договору не розглядається

як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна. В разі необхідності виконання капітального ремонту орендованого майна, Орендар попередньо погоджує кошторис з Орендодавцем та умови його виконання. У разі якщо Орендар подає заяву на погодження орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

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

5.5. За свій рахунок провести всі протипожежні заходи, а також протягом 10 днів після заселення оформити в органах державного пожежного нагляду дозвіл на експлуатацію орендованого приміщення, з наданням копії дозволу, оформленого в органах державного пожежного нагляду, Орендодавцю.

5.6. В орендованому приміщенні нести відповідальність за дотримання правил пожежної безпеки, за свої кошти забезпечувати орендоване приміщення засобами пожежної безпеки.

5.7. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване Майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди не менше ніж на його вартість за звітом про оцінку на користь Орендодавця в порядку, визначеному законодавством, з наданням копії страхового полісу Орендодавцю. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно 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.

5.9. Відшкодувати витрати Орендодавця за утримання орендованого Майна та наданні комунальні послуги Орендарю.

5.10. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця.

5.11. У разі зміни розрахункового рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.12. У разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна укласти з Орендодавцем нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати.

5.13 Виконувати Правила внутрішнього трудового розпорядку, які діють в бібліотеці.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених чинним законодавством України та цим Договором.

6.3. В установленому порядку з письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

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

6.5. Орендар має право передавати окремі площі орендованого майна у суборенду фізичним та юридичним особам тільки за попередньою письмовою згодою Орендодавця. Суборендну плату у розмірі, що не перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решту суборендної плати, що перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, Орендар спрямовує Орендодавцю.

6.6. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі 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 за таких самих умов з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі припинення чи розірвання Договору відшкодовувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, за наявності письмового дозволу Орендодавця на такі поліпшення в межах суми збільшеної вартості орендованого майна в результаті таких поліпшень.

7.5. У п'ятиденний термін після підписання сторонами Договору повідомити про це орган Антимонопольного комітету України у випадках, коли:

Орендар або Орендодавець згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;

внаслідок укладення Договору підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;

сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення Договору (Орендарю або Орендодавцю), перевищують показники, визначені законодавством.

7.6. Здійснювати контроль за станом об'єкта оренди.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Безперешкодно контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Відмовитися від Договору і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців.

У разі відмови Орендодавця від Договору даний Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

8.4. У разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна укласти з Орендарем нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати.

8.5. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем умов Договору.

8.6. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

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

10. Строк чинності, умови, зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено з "2" січня 2019 р. до "30" листопада 2021 р.

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

10.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

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 невідокремлювальні поліпшення – власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлювальних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.5. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди, на продовження або зміну Договору, даний

Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря 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.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

загибелі орендованого Майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду, господарського суду;

банкрутства Орендаря;

у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);

у разі відмови Орендодавця від Договору у зв'язку з несплатою протягом трьох місяців орендної плати, плати за користування земельною ділянкою, комунальних та інших послуг, наданих Орендодавцем за відповідними договорами;

у разі відмови Орендаря укласти нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати у разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна;

в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

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

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі при поверненні майна покладається на Орендаря.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін

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

25006, м. Кропивницький, вул. В.Перспективна, 24

Банківські реквізити: код ЄДРПОУ 02219406

р/р 31559262328754 в ГУДКСУ у Кіровоградській області
МФО 823016

Організація є неприбутковою організацією та не є платником ПДВ

Орендар - ФОП Воронкова Н.Р.

25030, м. Кіровоград, вул. Беляєва, 25, корп. 2, кв. 78

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.
До цього Договору додаються:
розрахунки орендної плати;
акт приймання-передачі орендованого Майна;
план розміщення об'єкта оренди.

Орендодавець

Орендар

Директор ОУНБ ім. Д.І. Чижевського ФОП Воронкова Ніна Романівна

 _____ О.М. Гаращенко

 _____ Н.Р. Воронкова



М.П.

Додаток
до Договору оренди
нерухомого майна спільної власності
територіальних громад сіл, селищ і
міст області
№ 1 від 2 січня 2019 року

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ МАЙНА

Комунальний заклад «Обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д.І. Чижевського» передає, а ФОП Воронкова Н.Р. приймає в оренду приміщення площею 19 кв.м., розташоване за адресою: м. Кропивницький, вул. В.Перспективна, 24.

Ринкова вартість нежитлового приміщення площею 19 кв.м. на цокольному поверсі станом на 12.10.2018 року без врахування ПДВ становить 58 840 грн. (п'ятдесят вісім тисяч вісімсот сорок гривень).

Висновок про ринкову вартість об'єкта нерухомого майна проведено 17.09.2018 грн. ТОВ «АН Експерт».

Характеристика майна: майно в задовільному стані.

ПЕРЕДАВ

ПРИЙНЯВ

Директор ОУНБ ім. Д.І.Чижевського

ФОП Воронкова Н.Р.



О.М. Гаращенко
О.М. Гаращенко

Н.Р. Воронкова
Н.Р. Воронкова

М.П.

б.п.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Директор комунального закладу

«Обласна універсальна наукова бібліотека

ім. Д.І. Чижевського

Гаращенко О.М.

2018 року



РОЗРАХУНОК

вартості орендної плати

приміщень ОУНБ ім. Д.І. Чижевського

Відповідно до Рішення Кіровоградської обласної ради від 27.07.2012 року №333 «Про Методику розрахунку, пропорції розподілу та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області».

На основі висновку про ринкову вартість об'єкта нерухомого майна - нежитлового приміщення в цокольному поверсі, площею 19,0 м², який проведено 17.09.2018 року суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «АН Експерт», вартість кімнати складає 58840,00 грн.

1. Розрахунок орендної плати при здачі в оренду кабінету цокольного поверху площею 19,0 м²

$$\text{О пл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100} = \frac{58840,00 \times 10}{100} = 5884,00 \text{ грн/рік}$$

Вп – ринкова вартість приміщення, грн.

Сор – 10% - Орендна ставка визначена згідно з відповідними орендними ставками за використання нерухомого державного майна, затвердженими постановою КМУ від 4 жовтня 1995 року №786 «Про методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу

$$\text{О пл. міс} = \frac{\text{О пл}}{12} \times \text{І д.о.} \times \text{І м,}$$

І д.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати – незалежна оцінка проведена 17.09.2018 року.

І м – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

$$\text{О пл місяць} = 5884,00 : 12 = 490,33 \text{ грн/міс} - \text{без врахування індексу інфляції та ПДВ}$$

2. Разом з тим пропонуємо встановити розмір орендної плати на договірних засадах в сумі

1200,00 грн./міс

Провідний економіст

Риба О.

