

ДОГОВІР ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА, ЩО НАЛЕЖИТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ МІСТА ЧЕРНІГОВА № 1

м. Чернігів

«21» листопада 2019 року

Управління культури та туризму Чернігівської міської ради, код ЄДРПОУ 02231904 (далі - Орендодавець), в особі начальника управління Шевчука Олександра Івановича, що діє на підставі Положення, з одного боку та фізична особа-підприємець Лисенко Єлизавета Миколаївна, реєстраційний номер № 2980912042, (у подальшому Орендар), що зареєстрована за адресою: 14014, Чернігівська область, м. Чернігів, вул. Івана Мазепи, буд. 60А, кв. 114, паспорт серія НМ № 379935 виданий Деснянським ВМ УМВС України в Чернігівській області 28.07.2010р., з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно: нежитлове приміщення, що розташоване на першому поверсі двоповерхової будівлі – (далі – Майно), що належить територіальній громаді м. Чернігова

- Майно знаходиться за адресою: м. Чернігів, вул. Захисників України, 7в;
- Загальна площа 111,00 кв. м. (в тому числі площа спільного користування – 11,5 кв.м.);
- Вартість Майна згідно з висновком про вартість об'єкта станом на 22.10.2019 р. становить **511933,00 грн.;**
- Майно знаходиться в оперативному управлінні управління культури та туризму Чернігівської міської ради (далі – Балансоутримувач).

1.2. Майно передається в оренду з метою організації дозвілля дітей та юнацтва із занять спортивними танцями (111,00 м. кв.).

1.3. Стан Майна на момент укладання договору визначається в акті приймання-передавання.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Вступ Орендаря у строкове платне користування Майном настає 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 територіальна громада м. Чернігова, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата є платежем, який Орендар вносить Орендодавцю, незалежно від наслідків господарської діяльності і визначається на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Чернігова, затвердженої рішенням міської ради від 30.07.2007 (19 сесія 5 скликання) зі змінами та доповненнями і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць за який є інформація про індекс інфляції) – жовтень 2019 року.

- **429 грн. 60 коп.**

Орендна плата за перший місяць оренди листопад 2019 року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за листопад 2019 року.

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць, що друкується Мінстатом України.

3.4. Установлену в п. 3.1 орендну плату Орендар зобов'язаний перерахувати на рахунок Орендодавця – 35419010028230 в ГУ ДКСУ у Чернігівській обл. м. Чернігів, МФО 853592 щомісяця, не пізніше останнього числа місяця наступного за звітним.

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 та рішеннями міської ради з дня їх вступу в законну силу.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцю відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати.

У разі несвоєчасного надходження орендної плати у першу чергу погашається пеня.

3.7. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів або поверненню Орендарю у встановленому порядку.

3.8. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи пеню.

3.9. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат, плата за землю.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1 Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються відповідно до чинного законодавства.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору та своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини.

Не вчиняти дій, які б перешкоджали співкористувачам користуватися площами, що знаходяться у спільному користуванні.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти відповідні акти звіряння.

5.3. Утримувати орендоване Майно у повній збереженості, запобігати його пошкодженню і псуванню, своєчасно здійснювати за власний рахунок необхідний поточний, капітальний 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.

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.

На період проведення ремонту об'єкту оренди Орендар не звільняється від сплати орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.

5.4. Проводити капітальний ремонт, реконструкцію, технічне переобладнання орендованого Майна тільки з дозволу Орендодавця за рахунок власних коштів, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнанні приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження у будівлі, які виникли у результаті ремонту орендованого приміщення.

Не пізніше 3-х місяців після закінчення ремонтних робіт, пов'язаних з переплануванням або реконструкцією, що потягла за собою зміну конструктивних елементів орендованого нерухомого

Майна або його частини, оплатити витрати на виготовлення технічного паспорту на це приміщення.

5.5. Приймати дольову участь у межах орендованих площ при проведенні ремонту фасаду будівлі та при благоустрої прилеглої території згідно з планом за рахунок власних коштів без подальшої компенсації.

5.6. Утримувати орендоване Майно у чистоті і технічно виправному стані, забезпечувати санітарний, екологічно чистий стан, упорядкування прилеглої території та сплачувати витрати на її прибирання і очистку при забрудненні його господарською діяльністю (будівельне сміття, харчові відходи і т.п.).

5.7. Компенсувати Орендодавцю вартість комунальних послуг за електроенергію, теплопостачання, водопостачання, водовідведення (за наявності) згідно виставлених рахунків. Сплата витрат за електроенергію проводиться Орендарем відповідно до показників лічильника, встановленого Орендарем, на підставі рахунків, наданих Орендодавцем, протягом п'яти банківських днів з моменту отримання відповідних рахунків. У разі несплати комунальних платежів Орендодавець має право припинити надання комунальних послуг і порушити питання про дострокове розірвання Договору.

Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна. Протягом 15 днів укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна.

5.8. За свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні з вини Орендаря.

5.9. Виконувати розпорядження і накази органів влади, що відносяться до здійснення протипожежних заходів відповідно до законодавчих та нормативних актів з питань пожежної безпеки.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього Майно у належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з усіма зробленими в ньому поліпшеннями та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (часткової або повної) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.11. З моменту припинення або розірвання Договору по день підписання акта приймання-передавання Майна включно, якщо обов'язки щодо повернення Майна Орендарем не виконуються, сплачувати Орендодавцю неустойку за кожний день прострочення у розмірі подвійної плати за користування майном, що розраховується від суми орендної плати за останній місяць оренди.

5.12. Дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій, проводити їх обслуговування та при необхідності забезпечити доступ експлуатаційних організацій до цих мереж з метою профілактичного огляду і ремонту. В разі виникнення аварійної ситуації забезпечити доступ експлуатаційних організацій протягом усієї доби.

5.13. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване майно на суму не менш ніж його вартість за звітом про оцінку на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному чинним законодавством, шляхом укладання тристороннього договору. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.14. Орендар повинен перераховувати плату (податок) за користування земельною ділянкою пропорційно до орендованої площі на рахунок Балансоутримувача згідно з виставленим рахунком.

5.15. Здійснювати заходи щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці та охорони навколишнього середовища.

5.16. У разі зміни керівника, юридичної адреси або реквізитів Орендаря письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з наданням відповідних документів. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, які направлені за юридичною адресою, вважаються врученими.

5.17. Забезпечувати безперешкодний доступ у будь-який час до орендованого майна представників Орендодавця для перевірки його використання за цільовим призначенням та дотримання Орендарем умов договору.

Надавати Орендодавцю за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо орендованого майна.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених чинним законодавством України, використовуючи орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна: проводити заміну реконструкцію, технічне переозброєння, капітальний ремонт, що зумовлює підвищення його вартості. Виконувати всі роботи щодо пристосування приміщень до особливостей діяльності Орендаря за рахунок власних коштів без подальшої компенсації.

6.3. **ОРЕНДАР** не має права здавати орендоване приміщення в суборенду іншим особам чи організаціям, приватизації та переходу права власності третім особам.

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 перешкождали Орендарю користуватись орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. Нести ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

7.4. 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.

7.5. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. 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 у разі невикористання орендованого Майна відповідно до мети, зазначеної у Договорі чи у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов Договору.

8.3. Відмовитися від цього Договору і вимагати повернення Майна Орендодавцю, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від Договору, він є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

8.4. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

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 комунальної власності територіальної громади м. Чернігова.

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

9.4. Будь-які збитки та інші види майнової шкоди, понесені Орендарем у разі виникнення судового спору щодо орендованого Майна, не підлягають компенсації з боку Орендодавця.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір діє з 21 листопада 2019 року до 31 жовтня 2022 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення допускаються за взаємної згоди сторін, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною та оформлюються додатковою угодою до Договору.

10.4. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

У разі дострокового припинення Договору сторона, яка виступає ініціатором розриву зобов'язана завчасно попередити про це в письмовій формі.

10.5. Термін дії Договору може бути продовжено тільки шляхом укладання додаткової угоди за наявності письмової заяви Орендаря, наданої Орендодавцю за місяць до закінчення строку дії Договору.

У разі, якщо на момент продовження дії Договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження Договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди, послуги з проведення якої оплачує Орендар.

10.6. 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).

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;
- банкрутства Орендаря,
- у разі смерті Орендаря.

10.8. 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 невідокремлені поліпшення – власністю Орендодавця.

10.9. 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.

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

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

10.12. Договір оренди складено в 3-х (трьох) примірниках, що мають однакову юридичну силу:

- 1 – Орендодавцю;
- 2 – Орендарю;
- 3 – Фонду комунального майна Чернігівської міської ради.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець: 14000, м. Чернігів, вул. Кирпоноса, 9, р/р 3541901002823 в ГУ ДКСУ у Чернігівській обл. м. Чернігів, МФО 853592, код ЄДРПОУ 02231904, тел. 676-760, 678-742.

Орендар: 14014, Чернігівська область, м. Чернігів, вул. Івана Мазепи, буд. 60А, кв. 114 тел. 0639717198

12. Додатки

1. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються: акт приймання-передавання орендованого Майна (додаток 1), розрахунок орендної плати (додаток 2).



Орендодавець:

О. І. Шевчук

Орендар:

Є. М. Лисенко
М.П.

Є. М. Лисенко

ПОГОДЖЕНО:

Голова фонду комунального майна
Чернігівської міської ради

Євген Стіш
"22" 11 2019 рік



АКТ
приймання-передавання в оренду комунального майна
розташованого за адресою: вул. Захисників України, 7в, м. Чернігова

21 листопада 2019 року

м. Чернігів

Управління культури та туризму Чернігівської міської ради, код ЄДРПОУ 02231904 (далі - Орендодавець), в особі начальника управління Шевчука Олександра Івановича, що діє на підставі Положення, з одного боку та **фізична особа-підприємець Лисенко Єлизавета Миколаївна**, реєстраційний номер № 2980912042, (у подальшому Орендар), що зареєстрована за адресою: 14014, Чернігівська область, м. Чернігів, вул. Івана Мазепи, буд. 60А, кв. 114, паспорт серія НМ № 379935 виданий Деснянським ВМ УМВС України в Чернігівській області 28.07.2010р., з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1.1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передає, а **ОРЕНДАР** приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення, загальною площею 111,0 кв. м (у тому числі площа спільного користування 11,5 кв.м), що розташоване на першому поверсі двоповерхової будівлі – (далі – Майно), що належить територіальній громаді м. Чернігова у складі:

1.1.1. Приміщення (інв. № 10310001), загальною площею 1724,2 м².

1.1.2. Загальна площа приміщення, що передається в оренду складає 111 м², загальна площа земельної ділянки 111 м².

1.2. Вартість Майна згідно висновку про вартість об'єкта за станом на 22.10.2019 р. без урахування ПДВ становить – **511933,00 грн.**

1.3. На момент підписання цього Акту вищезазначене майно знаходиться у задовільному стані, забезпечене централізованим електро, тепло та водопостачанням, підключене до каналізації. Усі внутрішні електричні та сантехнічні системи та обладнання знаходяться у діючому стані.

1.4. Зазначеним у розділі 1 майном **ОРЕНДАР** користується у відповідності з діючим законодавством і використовується з метою розміщення торговельного об'єкту з продажу товарів непродовольчої групи, надання послуг із ксерокопіювання.

Акт складено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1-й – **ОРЕНДОДАВЦЮ**

2-й – **ОРЕНДАРИЮ**

3-й – фонду комунального майна.



Від орендодавця
Майно в оренду передав:

О. І. Шевчук

Від орендаря
Майно в оренду прийняв:

Є. М. Лисенко

М.П.

Додаток № 1

до договору оренди нерухомого майна, що належить територіальній громаді м. Чернігова № 1 від 21.11.2019 р.



РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

за нежитлове приміщення розташоване по вул. Захисників України, 7в
площею 111,00 кв. м за базовий місяць

Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оцінки, кв.м (довідково)	Вартість за незалежною оцінкою станом на 22.10.2019 р. без ПДВ	Площа об'єкта оренди кв.м	Застосовані величини		Орендна плата за базовий місяць оренди	
				Індекси інфляції % Жовтень 2019 р.	Орендна ставка в %	Назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ грн.
Нежитлове приміщення, м. Чернігів, вул. Захисників України, 7в	111,00	511933,00	111,00	100,7	1	листопад 2019	429,60

Головний бухгалтер

Н.С.Доброходова