ДОГОВІР № 314 - ДРА/21

оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста

м. Дніпро 18 серпня **2021 року**

Департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради, в особі заступника директора департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради - начальника управління з питань комунальної власності Турчак Альони Миколаївни, що діє на підставі Положення та Наказу від 06.06.2017 № 164-к, (далі - Орендодавець), з одного боку, та **Дніпровський міський центр соціальних служб, в особі директора Литовченко Алли Володимирівни, що діє на підставі Положення та Розпорядження від 04.06.2018 № 4-4/6-рк, (21945667)**, (далі - Орендар), з іншого боку (разом іменовані - Сторони, а кожна окремо-Сторона), уклали цей договір про таке:

1.Предмет договору

1.1. З метою ефективного використання комунального майна Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно – **вбудовані нежитлові приміщення** - (надалі - об'єкт оренди), **загальною площею 211,6 кв.м, ганок літ. а[1],** розміщені за адресою: **м. Дніпро, вул. Новосільна, буд. 21, (літ. А-4),** які розташовані на першому поверсі, 4-х поверхового будинку, вартість яких згідно з незалежною оцінкою від **25.03.2021** р. становить **1 916 661,00 грн.,** без ПДВ та перебувають на балансі **Комунального підприємства «Бюро обліку майнових прав та діяльності з нерухомістю» Дніпровської міської ради,** під використання **для розміщення Дніпровського міського центру соціальних служб.**

Використання об'єкту оренди не за цільовим призначенням забороняється.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Передача об'єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей об'єкт.

Власником об'єкта оренди залишається територіальна громада міста Дніпра, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування об'єктом оренди з дати підписання Сторонами цього договору та акта приймання-передачі об'єкта оренди.

2.3. Балансоутримувач несе ризик за випадкову загибель або пошкодження об'єкта.

2.4. З дати припинення цього договору об'єкт оренди повертається протягом 5 календарних днів.

2.5. Орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди за актом приймання-передачі об'єкта оренди, підписаним балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі об'єкта оренди.

2.6. Складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на балансоутримувача, а при поверненні об'єкта з оренди – на Орендаря.

3. Орендна плата

3.1. Розрахунок орендної плати здійснюється за Методикою розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630.

3.2. Розмір орендної плати відповідно до розрахунку орендної плати, що є невід'ємною частиною цього договору, становить **1660,32** гривень, без ПДВ базова за **червень** місяць **2021** рік.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством та в повному обсязі спрямовується Орендарем на рахунок балансоутримувача.

Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди, починаючи з **липня** місяця **2021** року.

У платіжному дорученні обов'язково зазначити номер договору оренди, дату укладення та назву Орендаря.

3.3. За користування об'єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, яку спрямовує:

- 70 % від загальної суми орендної плати у розмірі **1162,22** грн. до загального фонду міського бюджету;
- 30 % від загальної суми орендної плати у розмірі **498,10** грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.

3.4. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

3.5. Орендна плата сплачується Орендарем щомісяця у термін не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, і не залежить від наслідків господарської діяльності Орендаря.

Орендна плата сплачується Орендарем за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, включно.

З метою автоматизації процесу контролю за надходженням орендної плати по договору оренди розділ «Призначення платежу» платіжного доручення заповнювати в такому порядку:

*;101;*22080402*37454258***21945667***№ 314-ДРА/21*18.08.21*25973910*X*;

де **X**- це вид платежу: **1**-орендна плата; **2**-пеня.

3.6. Кошти (орендна плата), які сплачує Орендар після закінчення строку договору оренди до підписання акта приймання-передачі, не є підставою вважати договір автоматично продовженим на новий термін.

3.7. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням штрафних санкцій, у співвідношенні, визначеному п. 3.3 цього договору.

3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю та/або балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок наступних платежів або повертається Орендарю за його заявою.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються балансоутримувачем і використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади міста Дніпра.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язаний:

5.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його цільового призначення у разі передачі об'єкта без проведення аукціону та умов цього договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди включно.

5.3. Забезпечувати належне збереження, експлуатацію і санітарне утримання об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню. Утримувати об'єкт оренди у стані, передбаченому санітарними та протипожежними правилами, нести відповідальність за їх невиконання.

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

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

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

При проведенні ремонту зовнішніх стін та розміщенні реклами погодити ці дії з департаментом торгівлі та реклами Дніпровської міської ради та з головним архітектурно-планувальним управлінням департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради.

5.5. У разі припинення цього договору протягом 5 календарних днів з дати припинення повернути об'єкт оренди за актом приймання–передачі, підписаним балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем, у належному стані, не гіршому, ніж на момент 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. Один екземпляр такого акта приймання-передачі надається Орендодавцю.

5.6. У місячний термін після укладення цього договору застрахувати об'єкт оренди на користь балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків, як: 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 балансової вартості у разі передачі об'єкта оренди шляхом аукціону.

5.7. Забезпечити пожежну безпеку згідно із чинним законодавством України.

5.8. У разі оренди приміщення під виробничу діяльність погодити її з екологічною службою міста (району) згідно з чинним законодавством.

5.9. Забезпечити безперешкодний доступ Орендодавця, інженерних служб, балансоутримувача до орендованих приміщень та надавати за вимогою всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою контролю за використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням.

5.10. Виконувати інші обов'язки, встановлені нормами законодавства.

5.11. Протягом 5 днів з дати укладення цього договору укласти з балансоутримувачем (управителем) або з відповідними службами договір про сплату або відшкодування витрат на утримання орендованого майна (відшкодування витрат здійснюється згідно з відповідним рішенням виконавчого комітету міської ради про таке відшкодування), надання комунальних послуг Орендарю (газ, електроенергія, тепло, водопостачання та водовідведення, вивезення сміття, телефон та ін.) та експлуатаційних витрат, у тому числі відшкодування витрат із плати за землю.

5.12. Письмово повідомити Орендодавця не пізніше ніж за 30 (тридцять) діб про свій намір щодо припинення цього договору.

5.13. Під час проведення балансоутримувачем комплексного ремонту будівлі звільнити приміщення, що орендується. При цьому Орендар на час проведення ремонту звільняється від сплати орендної плати.

5.14. Утримувати прибудинкову територію у задовільному санітарному стані з обов'язковим встановленням біля орендованого приміщення, яке має окремий вихід, урни для збирання сміття, регулярно проводити прибирання сміття. Не виставляти за межі приміщення, що орендується, тару та інше майно.

5.15. У разі необхідності проводити ремонт відмостки та асфальтового покриття в радіусі 5 м по периметру приміщення, що орендується, без відшкодування його вартості з боку Орендодавця.

5.16. 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.

5.17. Не зберігати легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини. У підвалах та цокольних приміщеннях складувати матеріально-технічні цінності на стелажах не нижче 0,55 м від рівня підлоги.

5.18. Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» у разі належності об'єкта оренди до об'єктів/пам'яток культурної спадщини:

– проводити будь-які роботи на фасадах, в інтер'єрах, а також ландшафтні роботи на території об'єкта оренди за наявності відповідного висновку органу охорони культурної спадщини міської ради (для усіх історичних будівель у межах історичного ареалу міста);

– забезпечити безперешкодний доступ до об'єкта оренди посадовим особам органу охорони культурної спадщини міської ради;

– негайно повідомити органу охорони культурної спадщини міської ради про виникнення загрози збереження об'єкта/пам'ятки культурної спадщини.

5.19. Дотримуватись вимог нормативних актів та розпорядчих документів міської ради щодо утримання та опорядження фасадів будівель і споруд на території м. Дніпра.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до цільового призначення та умов цього договору.

6.2. Виконувати за необхідності, невід'ємні поліпшення орендованого майна виключно з дозволу єдиного Орендодавця нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дніпра. Забороняється створення нової речі в результаті поліпшень об'єкта оренди.

Якщо в результаті поліпшення, здійсненого Орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар не стає власником цієї речі у частині необхідних витрат на поліпшення.

6.3. У випадку припинення цього договору залишити собі проведені поліпшення об'єкта оренди, здійснені за власні кошти, якщо вони можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без завдання йому шкоди.

6.4. Передавати об'єкт оренди (його частину) в суборенду за письмовим дозволом Орендодавця, із застосуванням до договору суборенди положень про договір оренди.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

7.1. Передати Орендарю в оренду об'єкт оренди згідно з цим договором за актом приймання-передачі, який підписується балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем одночасно з цим договором.

7.2. Здійснювати контроль за своєчасним і повним надходженням платежів до міського бюджету за оренду нерухомого майна.

7.3. Не пізніше ніж за 30 (тридцять) діб письмово повідомити Орендаря про свій намір щодо припинення цього договору.

7.4. Визначити належність нежитлових приміщень (будівель), які передаються в оренду, до об'єктів/пам'яток культурної спадщини.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Встановлювати орендну плату згідно з Методикою розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630 у разі передачі майна без проведення аукціону.

8.2. Виступати з ініціативою про внесення змін до цього договору або його припинення у випадках погіршення стану орендованого майна, неналежного його використання, неналежного виконання та/або невиконання Орендарем умов цього договору, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством.

8.3. Надавати Орендарю письмовий дозвіл на передачу об'єкта оренди (його частини) в суборенду.

9. Відповідальність Сторін і вирішення спорів за договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором Сторони несуть відповідальність згідно з умовами цього договору та чинним законодавством України.

9.2. За несвоєчасну сплату суми орендної плати Орендар зобов'язаний сплатити пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від несплаченої суми орендної плати за кожен день прострочення платежу у співвідношенні, визначеному у пп. 3.3 цього договору.

9.3 Орендар зобов'язаний у повному обсязі відшкодувати балансоутримувачу збитки, спричинені неналежною експлуатацією об'єкта оренди та іншими чинниками, внаслідок чого погіршився стан об'єкта, незалежно від сплати штрафних санкцій.

9.4. У разі дострокового припинення договору у зв'язку з неналежним виконанням Орендарем своїх зобов'язань, несвоєчасного звільнення та повернення Орендарем об'єкта оренди Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі орендної плати за останній місяць оренди, незалежно від сплати інших штрафних санкцій.

9.5. Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди Орендодавцю, несе відповідальність за знищення або пошкодження об'єкта оренди згідно з чинним законодавством.

9.6. Контроль за часткою орендної плати, що надходить балансоутримувачу, наявністю, станом, фактичним і цільовим використанням переданого в оренду майна згідно з цим договором здійснює балансоутримувач цього майна.

9.7. Відповідальність за збереження об'єкта оренди та використання його за призначенням покладено на Орендаря згідно з чинним законодавством України.

9.8. У разі невиконання або порушення однією зі Сторін умов цього договору та за інших підстав, передбачених законодавством, цей договір може бути розірвано достроково за погодженням Сторін та/або на вимогу однієї із Сторін за рішенням суду.

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

10. Термін дії договору

10.1. Цей Договір діє: **з 18.08 2021 р. до 18.07. 2024 р.** включно.

10.2. Після закінчення терміну договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на переукладання договору оренди на новий термін. Умови договору оренди на новий строк встановлюється за домовленістю Сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право Орендаря на переукладання договору припиняється.

10.3. У разі відсутності заяви від Орендаря на продовження строку дії договору оренди за три місяці до закінчення строку дії договору оренди, договір вважається припиненим з наслідками, передбаченими п. 5.5 цього договору.

11. Припинення договору

11.1. Дія цього договору 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;
- припинення за згодою сторін;
- припинення за рішенням суду;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

11.2. У разі припинення або дострокового розірвання цього договору здійснені Орендарем за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення, які неможливо відокремити від об'єкта оренди, є власністю територіальної громади міста Дніпра, а поліпшення, які можна відокремити від об'єкта оренди, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря.

12. Інші умови договору

12.1. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством України.

12.2. Зміни та доповнення до цього договору допускаються за взаємної згоди Сторін і оформляються додатковими угодами.

12.3. Цей договір складений в 3 примірниках, які мають однакову юридичну силу.

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

12.5. У випадку припинення дії цього договору орендна плата сплачується Орендарем до дати фактичного повернення об'єкта оренди за актом приймання-передачі.

12.6. У разі укладання цього договору строком більше ніж на п'ять років, він підлягає нотаріальному посвідченню. При цьому витрати несе Орендар (за рахунок власних коштів).

13. Додатки

Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною.
До цього договору додаються:
- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі об'єкта оренди.
- незалежна оцінка майна, що передається в оренду, та рецензія

14. Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін

Орендодавець:

Департамент по роботі з активами
Дніпровської міської ради
49000 м. Дніпро,
просп. Дмитра Яворницького, 75

Заступник директора департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради - начальник управління з питань комунальної власності

(підпис) **А. М. Турчак**

Орендар:

Дніпровський міський центр соціальних служб
49054, м. Дніпро,
вул. Набережна, буд. 21
р/р UA188201720344260005000049667
в ДКСУ м. Київ,
МФО 820172
e-mail: dmt-5555dm@gmail.com
Тел. (056) 767-18-46

(підпис) **А. В. Литовченко**

«ПОГОДЖЕНО»
КП «Бюро обліку майнових прав
та діяльності з нерухомістю» ДМР
49000 м. Дніпро, вул. Мечникова, 6
СДРПОУ 03341763; МФО 305299;
П/р UA823052990000026003050243947;
АТ КБ «ПРИВАТБАНК».

(підпис) **Д. А. Селін**

РОЗРАХУНОК
орендної плати за базовий місяць

Майно перебуває на балансі Комунального підприємства «Бюро обліку майнових прав та діяльності з нерухомістю» Дніпровської міської ради

(найменування балансоутримувача)

Назва та знаходження єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв. метрів	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою	Орендна ставка*, відсотків	Орендна плата за базовий місяць	
				назва місяця, рік	орендна плата без урахування податку на додану вартість**, гривень
будовані житлові мішення: Новосільна, 21 (літ. А-4)	***211,6 кв.м ганок літ. а[1]***	***на 25.03.2021 р. 1 916 661,00 грн, без ПДВ***	***1%***	***за червень місяць 2021 р.***	***1660,32 грн., без ПДВ***

* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із додатками 1 або 2 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог законодавства.

Уповноважена особа орендаря _____ (підпис) **А. В. Литовченко**

МП (у разі наявності)

Головний спеціаліст відділу _____ (підпис) **І. В. Денисова**

А К Т
ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

Вбудовані нежитлові приміщення, загальною площею **211,6 кв.м, ганок літ. а^1** що знаходяться на балансі **Комунального підприємства «Бюро обліку майнових прав та діяльності з нерухомістю» Дніпровської міської ради,**
за адресою: **вул. Новосільна, буд. 21 (літ. А-4)**

18 серпня 2021р.

Ми, що нижче підписалися, **департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради, в особі заступника директора департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради - начальника управління з питань комунальної власності Турчак Альони Миколаївни**, що діє на підставі Положення та Наказу від 06.06.2017 № 164-К, (далі - Орендодавець), з одного боку, та **Дніпровський міський центр соціальних служб, в особі директора Литовченко Алли Володимирівни, що діє на підставі Положення та Розпорядження від 04.06.2018 № 4-4/6-рк, (21945667)**, (далі - Орендар), з іншого боку, склали цей акт приймання-передачі в оренду нерухомого майна:

Назва об'єкта оренди Адреса об'єкта	Площа /кв. м/	Вартість за незалежною оцінкою станом на *25.03.2021р.*
Вбудовані нежитлові приміщення, за адресою: вул. Новосільна, буд. 21 (літ. А-4)	***211,6 кв.м ганок літ. а^1***	***1 916 661,00 грн., без ПДВ***

1. Орендодавець передає, а Орендар приймає об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди від 18.08.21 № 314 - ДРА/21 у тому числі:
Підлога – _____ **в якому стані** задовільно
вікна – _____ **в якому стані** задовільно
двері – _____ **в якому стані** задовільно
внутрішнє оздоблення – _____ **в якому стані** задовільно
санвузол – _____ **в якому стані** задовільно
інженерні мережі :(енергопостачання, опалювання, водопостачання, каналізація) _____ **в якому стані** задовільно.

2. Орендодавець і Орендар дійшли згоди , що стан об'єкта оренди відображено у звіті про незалежну оцінку об'єкта і претензії щодо властивостей та/або недоліків об'єкта оренди за договором від 18.08.21 № 314 - ДРА/21 у сторін відсутні.

3. Орендодавець і Орендар погодилися, що відсутність капітального ремонту об'єкта оренди не перешкоджає використанню такого об'єкта відповідно до призначення та умов договору оренди від 18.08.21 № 314 - ДРА/21.

П Е Р Е Д А В:
Орендодавець
Заступник директора департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради - начальник управління з питань комунальної власності

_____ **А. М. Турчак**
(підпис)

П Р И Й Н Я В:
Орендар

_____ **А. В. Литовченко**
(підпис)

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:
КП "БЮРО"

_____ **Д. А. Селіп**
(підпис)

Додаткова угода № 2

до договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста № 314- ДРА/21 від 18.08.2021 про внесення змін до нього шляхом викладення у новій редакції

м. Дніпро «13» жовтня **2022 року**

Департамент адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради, в особі **начальника управління з питань комунальної власності – начальника відділу з питань оренди нерухомого майна Лозко Людмили Юріївни**, що діє на підставі Положення та Наказу від 06.05.2022 № 22/04-17, (надалі - Орендодавець), який на підставі рішення Дніпровської міської ради від 23.02.2022 № 84/16, виступає стороною по договору оренди нерухомого майна № 314-ДРА/21 від 18.08.2021, який був укладений з департаментом по роботі з активами Дніпровської міської ради до моменту прийняття даного рішення з однієї Сторони, та **Дніпровський міський центр соціальних служб (21945667)**, в особі **директора Тищенко Анастасії Олександрівни**, що діє на підставі Положення та Розпорядження від 16.08.2021 № 3-16/8-рк (далі - Орендар), з іншої Сторони (разом іменовані – Сторони, а кожна окремо - Сторона), керуючись Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», який набув чинності 01.02.2020, Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 про «Порядок передачі в оренду державного та комунального майна», рішенням Дніпровської міської ради від 20.07.2022 № 30/25 «Про врегулювання питання оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади», уклали цю додаткову угоду (далі-додаткова угода) до укладеного між Сторонами договору № 314 - ДРА/21 від 18.08.2021 про наступне:

І. Внести зміни до договору, виклавши його зміст у такій редакції:

1. Предмет договору

1.1. З метою ефективного використання комунального майна Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно **вбудовані нежитлові приміщення** (далі – об'єкт оренди), площею **211,6 кв.м, ганок літ. а[1]**, розташовані **на 1-му поверсі, 4-х поверхової** будівлі, за адресою: **м. Дніпро, вул. Новосільна, буд.21 (літ. А-4)**, вартість яких згідно з незалежною оцінкою від **25.03.2021** становить **1916661,0 грн.** без ПДВ, що перебувають на балансі **Комунального підприємства «Бюро обліку майнових прав та діяльності з нерухомістю» Дніпровської міської ради** (далі – Балансоутримувач) для використання **під розміщення Дніпровського міського центру соціальних служб.**

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Передача об'єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей об'єкт.

Власником об'єкта оренди залишається територіальна громада міста, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування об'єктом оренди з дати підписання Сторонами цього договору та акта приймання – передачі об'єкта оренди.

2.3. Балансоутримувач несе ризик за випадкову загибель або пошкодження об'єкта оренди.

2.4. У разі припинення цього договору об'єкт оренди повертається протягом 3-х робочих днів.

2.5. Орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди за актом повернення, підписаним Балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами акта повернення об'єкта оренди.

2.6. Складання акта приймання – передачі та повернення об'єкта оренди покладається на Балансоутримувача.

3. Орендна плата

3.1. Розрахунок орендної плати здійснюється відповідно до Методики розрахунку орендної плати за нерухоме майно, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади (далі - Методика), затвердженою рішенням Дніпровської міської ради, якщо нерухоме майно передається в оренду без проведення аукціону,

3.2. Розмір орендної плати становить **1,20 гривень** на рік, (в т.ч. ПДВ 20% - 0,20 грн.).

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством та в повному обсязі спрямовується Орендарем на рахунок Балансоутримувача.

Якщо розмір річної орендної плати становить одна гривня на рік, то орендна плата не підлягає індексації. Даний розмір орендної плати застосовується з **11 серпня** місяця **2022 року**.

У платіжному дорученні обов'язково зазначити номер договору оренди, дату укладення та назву Орендаря.

3.3. За користування об'єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, яку спрямовує:

– 70 % від загальної суми орендної плати у розмірі **0,70 грн.**, до бюджету Дніпровської міської територіальної громади;

– 30 % від загальної суми орендної плати у розмірі **0,30 грн.,** на рахунок Балансоутримувача об'єкта оренди.

3.4. Орендна плата сплачується Орендарем за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта повернення об'єкта оренди включно.

З метою автоматизації процесу контролю за надходженням орендної плати за договором оренди розділ «Призначення платежу» платіжного доручення заповнювати в такому порядку:

*;101; ; *22080402***40392181*21945667***№ 314-ДРА/21* 18.08.21*Х*»,

де **Х**- це вид платежу: **1**-орендна плата; **2**-пеня.

3.5. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач щомісячно надає рахунок (у тому числі засобом електронного зв'язку) та акт виконаних робіт на надання орендних послуг, в якому зазначає:

-частина орендної плати (30 %) та ПДВ на загальну суму орендної плати, сплачується на рахунок Балансоутримувача,

- частина орендної плати (70%), сплачується до бюджету Дніпровської територіальної громади.

3.6. Кошти (орендна плата), які сплачує Орендар після закінчення строку договору оренди до підписання акта повернення об'єкта оренди, не є підставою автоматичного продовження договору на новий термін.

3.7. На суму заборгованості Орендаря по орендній платі, яка перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.8. Надмірна сума сплаченої орендної плати, що надійшла Орендодавцю та/або Балансоутримувачу, підлягає зарахуванню в наступний платіж. У разі припинення договірних відносин, надмірна сума сплаченої орендної плати, повертається Орендарю на підставі його заяви, при умові, якщо відсутня заборгованість з орендної плати.

3.9. Припинення цього договору та підписання акта повернення об'єкта оренди, не звільняє Орендаря від обов'язків сплати заборгованості у повному обсязі по орендній платі, яка виникла у період дії даного договору.

3.10. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством.

3.11. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються Балансоутримувачем і використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4. Повернення майна з оренди

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом трьох робочих днів з дати припинення договору оренди звільнити орендоване майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення об'єкта оренди в тому стані, в якому майно перебувало на момент 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. Якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом.

Балансоутримувач складає акт повернення об'єкта оренди орендованого майна у трьох оригінальних примірниках, які підписуються Балансоутримувачем, Орендарем та Орендодавцем.

4.2. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем, Орендарем та Орендодавцем акта повернення об'єкта оренди. Один примірник акта повернення надається Орендодавцеві.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язаний:

5.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до умов цього договору та чинного законодавства.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта повернення об'єкта оренди включно.

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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки, нести відповідальність за їх невиконання.

5.4. Всі витрати, за комунальні та інші послуги, в тому числі і за утримання прибудинкових територій зобов'язаний здійснювати Орендар.

Орендар зобов'язаний укласти договір на утримання багатоквартирним будинком безпосередньо з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, в якому знаходяться орендовані приміщення. Протягом 10 календарних днів з дати укладення цього договору укласти з Балансоутримувачем (управителем, ОСББ) або з відповідними службами договір про сплату або відшкодування витрат на утримання орендованого майна, надання комунальних послуг Орендарю (газ, електроенергія, тепло, водопостачання та водовідведення, вивезення сміття, телефон та ін.) та експлуатаційних витрат, у тому числі відшкодування витрат із плати за землю. Орендар зобов'язаний відшкодувати Балансоутримувачу орендованого майна витрати на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг. Орендар зобов'язаний сплачувати внески за укладеними договорами з Балансоутримувачем (управителем, ОСББ) або з відповідними службами про сплату витрат на утримання орендованого майна, надання комунальних послуг, які йому надаються. Відповідальність за оплату комунальних та всіх інших послуг несе Орендар.

5.5. Якщо об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором.

Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцеві копію охоронного договору.

5.6. Орендар протягом 10 календарних днів після укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати об'єкт оренди на користь Балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків, як: пожежа, затоплення, пошкодження, протиправні дії третіх осіб, пошкодження від стихійних явищ та інших майнових ризиків тощо, та протягом 10 календарних днів з дня укладення

договору страхування (договорів страхування) надати Балансоутримувачу та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.7. У разі припинення цього Договору протягом 3 робочих днів з дати припинення повернути об'єкт оренди за актом повернення об'єкта оренди підписаним Балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем, у належному стані, не гіршому, ніж на момент 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.

5.8. Під час проведення Балансоутримувачем комплексного ремонту будівлі звільнити приміщення, що орендується. При цьому Орендар на час проведення ремонту звільняється від сплати орендної плати.

5.9. Утримувати прибудинкову територію у задовільному санітарному стані з обов'язковим встановленням біля орендованого приміщення, яке має окремий вихід, урни для збирання сміття, регулярно проводити прибирання сміття.

5.10. У разі необхідності проводити ремонт відмостки та асфальтового покриття в радіусі 5 м по периметру приміщення, що орендується, без відшкодування його вартості з боку Орендодавця.

5.11. Виконувати інші обов'язки, встановлені чинними нормами законодавства.

5.12. У разі оренди приміщення під виробничу діяльність погодити її з екологічною службою міста (району) згідно з чинним законодавством.

5.13. Забезпечити безперешкодний доступ Орендодавця, інженерних служб, Балансоутримувача до орендованих приміщень та надавати за вимогою всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою контролю за використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням.

5.14. 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.

5.15. Не зберігати легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини. У підвалах та цокольних приміщеннях складувати матеріально-технічні цінності на стелажах не нижче 0,55 м від рівня підлоги.

5.16. Дотримуватись вимог нормативних актів та розпорядчих документів міської ради щодо утримання та опорядження фасадів будівель і споруд території громади міста.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до умов цього договору та чинного законодавства.

6.2. Виконувати за необхідністю, невід'ємні поліпшення орендованого майна, виключно з дозволу Балансоутримувача, Орендодавця та уповноваженого органу, тобто профільної постійної комісії Дніпровської міської ради.

Додаток № 1

РОЗРАХУНКИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

до додаткової угоди № 2 від 13.10.2022
до договору оренди від 18.08.2021 № 314-ДРА/21
вбудовані нежитлові приміщення, за адресою: м. Дніпро, вул. Новосільна, буд.21

I. Розрахункова сума по договору оренди комунального нерухомого майна відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою КМУ від 28.04.2021 № 630 за період з **01.01.2022 по 10.08.2022** включно. **становить 13924,19 грн. з урахуванням індексів інфляції** без ПДВ.
ПДВ становить **2784,84 грн.**

- 70 % від загальної суми орендної плати у розмірі **9746,94 грн.** (без ПДВ), до бюджету Дніпровської міської територіальної громади;
- **30%** від загальної суми орендної плати у розмірі **4177,25 грн.** (без ПДВ), на рахунок Балансоутримувача об`єкта оренди.

II. Розрахунок проведений відповідно до «Методики розрахунку орендної плати за нерухоме майно, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади», яка затверджена рішенням Дніпровської міської ради від 20.07.2022 № 30/25.

1. Розмір річної орендної плати:

- **Опл** – річна орендна плата
- **Опл = 1,0 грн.**

2. Розмір місячної орендної плати :

$$Опл.міс = \frac{Опл}{12},$$

- **Опл.** – розмір річної орендної плати;

Опл.міс. = 1,00 : 12 = 0,08 грн.

Орендна плата спрямовується:

- 70 % від загальної суми орендної плати у розмірі **0,06 грн.** (без ПДВ), до бюджету Дніпровської міської територіальної громади;
- **30%** від загальної суми орендної плати у розмірі **0,02 грн.** (без ПДВ), на рахунок Балансоутримувача об`єкта оренди.

Розмір орендної плати з 11 серпня 2022 року

Складає 0,08 грн., без ПДВ

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством та в повному обсязі спрямовується Орендарем на рахунок балансоутримувача.

Головний спеціаліст відділу _____ Н. В. Тулубенко

Узгоджено - орендар _____ А. О. Тищенко