

ДОГОВІР № 11/23
оренди об'єктів нерухомості комунальної власності міста

11.04.2018 р.

м. Кривий Ріг

Управління комунальної власності міста виконкому Криворізької міської ради (надалі – **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**) в особі начальника управління Волошиненка С.М., який діє на підставі "Положення про управління комунальної власності міста виконкому Криворізької міської ради", з одного боку, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАМЕРТОН"

(повна назва юридичної або фізичної особи)

(надалі – **ОРЕНДАР**) в особі директора Коваленка В.Ю., який діє на підставі статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** передає, а **ОРЕНДАР** приймає у строкове платне користування нерухоме майно (надалі – об'єкт оренди), нежитлове приміщення, вбудоване у 1 поверх житлового будинку загальною площею **30.5 м²**, розташований за адресою: вул. **пр. Металургів, 30**, для використання під розміщення **офісу**, балансоутримувачем якого є управління комунальної власності міста виконкому Криворізької міської ради. Об'єкт оренди облаштований холодним водопостачанням, каналізацією, центральним опаленням, електромережею. Використання орендованого комунального майна не за призначенням забороняється.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Договір оренди вважається укладеним з моменту його підписання сторонами.
2.2. Вступ **ОРЕНДАРЯ** у строкове платне користування об'єктом оренди настає одночасно з підписанням акту приймання-передавання, який треба оформити в 5-ти денний термін з КП „Парковка та реклама”.
2.3. У разі припинення або розірвання цього Договору **ОРЕНДАР** повертає об'єкт оренди **ОРЕНДОДАВЦЮ** в 5-ти денний термін.
2.4. Об'єкт оренди вважається повернутим **ОРЕНДОДАВЦЮ** з моменту підписання сторонами акта приймання-передавання з КП „Парковка та реклама”.

3. Суборенда

3.1. Передача цілих майнових комплексів у суборенду забороняється.
3.2. Передача об'єкта оренди в суборенду допускається лише за попередньої згоди **ОРЕНДОДАВЦЯ**.
Плата за суборенду майна не повинна перевищувати орендної плати **ОРЕНДАРЯ** (пропорційно до площі об'єкта нерухомості, що передається в суборенду).

4. Орендна плата

4.1 За користування об'єктом оренди **ОРЕНДАР** сплачує річну орендну плату у розмірі **18 %** від незалежної вартості об'єкта оренди. Орендна плата становить **1590.38 грн.** без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) – лютий 2018 р. Орендна плата за перший місяць оренди квітень 2018 р. визначається шляхом коригування її розміру за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

Орендна плата перераховується на розрахунковий рахунок КП «Парковка та реклама» щомісячно, не пізніше 20-го числа місяця, наступного після сплачуваного, з подальшим перерахуванням 70 % коштів до міського бюджету. Розмір орендної плати за кожен наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Розмір орендної плати може бути переглянуто у разі зміни методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених чинним законодавством. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством.

4.2. Орендар самостійно відшкодовує податок на землю, на якій розташований об'єкт оренди, її балансоутримувачу відповідно до розміру займаної земельної ділянки. Розрахунок плати за землю здійснюється балансоутримувачем об'єкта оренди і є додатком до договору про відшкодування земельного податку. Якщо протягом трьох місяців з моменту укладання договору оренди **ОРЕНДАР** не відшкодовує земельний податок, **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** має підстави для розірвання договору оренди.

4.3. Вартість послуг, пов'язаних із оформленням акта незалежної оцінки об'єкта оренди, у розрахункову суму орендної плати не враховується.

4.4. **ОРЕНДАР** окремо укладає Договір на одержання комунальних послуг, енергопостачання, послуг зв'язку безпосередньо з їх постачальником, а на витрати по утриманню орендованого приміщення з обслуговуючою організацією або ОСББ (у разі його створення).

4.5. Оплаті підлягає весь період строкового користування **ОРЕНДАРЕМ** об'єктом оренди від дня вступу у строкове користування до фактичного повернення об'єкта оренди **ОРЕНДОДАВЦЮ** по акту.

4.6. **ОРЕНДАР** вносить орендну плату за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності.

4.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, підлягає індексації і стягується за весь період заборгованості з урахуванням пені згідно з діючим законодавством у розмірі 0,5 % від простроченої до оплати суми за кожен день прострочення, але не більше подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який нараховується пеня.

4.8. 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 з орендної плати, якщо така виникла, у повному обсязі КП «Парковка та реклама».

5. Використання амортизаційних відрахувань

Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховує та залишає у своєму розпорядженні **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**.

6. Обов'язки Орендаря

ОРЕНДАР зобов'язаний:

- користуватися об'єктом оренди у відповідності з його цільовим призначенням та умовами договору;
- своєчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату, визначену цим договором;
- своєчасно здійснювати ремонтні роботи об'єкта оренди за власні кошти, утримувати в належному технічному стані фасад та прилеглу територію. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання **ОРЕНДОДАВЦЯ** щодо компенсації вартості поліпшень;
- брати участь в утриманні будинку на прибудинкової території;
- нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки та санітарії в приміщеннях згідно із законодавством;
- вести облік спожитої електроенергії, інших обліковуваних послуг, установивши та зареєструвавши відповідні лічильники, та своєчасно здійснювати оплату за них;
- забезпечувати доступ до об'єкта оренди для перевірки його стану представників **ОРЕНДОДАВЦЯ**, що мають відповідні повноваження;
- застрахувати об'єкт оренди в одній із страхових компаній, що виборили право на страхування об'єктів комунальної власності міста, протягом

календарного року, не менше ніж на його вартість, визначену звітом про оцінку, на користь ОРЕНДОДАВЦЯ, з моменту укладення цього договору у порядку, визначеному законодавством. Надати ОРЕНДОДАВЦЮ копії страхового полісу та платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди об'єкт був застрахованим;

- забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, утримувати 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 фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки;

- у разі припинення або розірвання договору у 5-денний термін повернути за актом приймання-передавання об'єкт оренди в належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

- у разі погіршення стану або знищення чи допущення порушення зобов'язання щодо орендованого майна ОРЕНДАР відшкодовує ОРЕНДОДАВЦЮ збитки;

- у разі зміни назви підприємства, телефону, юридичної адреси, місцезнаходження повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЯ у тижневий строк;

- виконувати інші зобов'язання, не зазначені в цьому договорі, але встановлені нормами законодавства;

- у місячний термін з дати укладання договору оренди укласти договір з балансоутримувачем про відшкодування земельного податку;

- у разі проведення реконструкції, розширення і технічного переоснащення об'єкта оренди необхідно отримати дозвіл на реконструкцію об'єктів оренди, розробити проектно-кошторисну документацію відповідно до діючих проектно-планувальних норм, узгодити її та отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно з чинним законодавством.

Виконання будівельних робіт на об'єктах оренди без одержання дозволу вважається самовільним і тягне за собою відповідальність згідно з чинним законодавством.

7. Права Орендаря

ОРЕНДАР має право:

- самостійно здійснювати господарську діяльність із використанням об'єкта оренди за його цільовим призначенням, обумовленим цим договором у межах, визначених статутними документами;

- здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення об'єкта оренди за рахунок власних коштів за попереднім погодженням з ОРЕНДОДАВЦЕМ кошторису та граничного розміру витрат.

8. Обов'язки Орендодавця

ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

- здійснювати контроль за своєчасним і у повному обсязі надходженням платежів за оренду об'єкта;

- передати об'єкт оренди ОРЕНДАРИЮ в 5-ти денний термін після підписання договору шляхом оформлення акта приймання-передавання.

9. Права Орендодавця

ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право контролювати наявність, стан та ефективність використання комунального майна переданого в оренду.

10. Термін дії договору

10.1. Цей Договір діє з **11.04.2018** р. по **11.03.2021** р. включно.

10.2. У межах терміну дії Договору, об'єкт оренди може бути внесений до переліку об'єктів комунальної власності міста, що підлягають приватизації і приватизований відповідно до чинного законодавства за участі чи без ОРЕНДАРЯ.

10.3. Після закінчення терміну дії цього Договору при належному виконанні його умов, ОРЕНДАР має переважне право на інших рівних умовах на продовження його на новий термін.

10.4. Цей Договір припиняється у разі: закінчення терміну дії, приватизації об'єкта ОРЕНДАРЕМ, банкрутства ОРЕНДАРЯ, знищення об'єкта оренди. Достроково цей Договір може бути розірвано за згодою сторін, а також за вимогою однієї з них за рішенням суду у випадку невиконання сторонами своїх зобов'язань за цим Договором та інших підстав, передбачених законодавством України.

10.5. У разі, якщо ОРЕНДОДАВЕЦЬ не попередить ОРЕНДАРЯ протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, договір вважається продовжений на той же термін і на тих же умовах.

11. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

11.1. За невиконання або неналежає виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

11.2. Спори, які виникають за цим Договором, або в зв'язку з ним, вирішуються в судовому порядку.

11.3. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим договором, регулюються згідно з чинним законодавством.

12. Інші умови

12.1. Унесення змін і доповнень до Договору здійснюється за згодою сторін.

Одностороннє внесення змін чи доповнень до Договору не допускається.

12.2. Перехід права власності до інших осіб не відмінює чинності цього Договору для нового власника.

12.3. Залишення об'єкта оренди без попередження ОРЕНДОДАВЦЯ або укладання акта приймання-передавання не звільняє ОРЕНДАРЯ від матеріальної відповідальності за об'єкт оренди та внесення орендної плати.

12.4. Цей Договір укладено в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу і направляються:

- 1-й примірник – ОРЕНДОДАВЦЮ;
- 2-й примірник – ОРЕНДАРИЮ;
- 3-й примірник – КП „Парковка та реклама”.

До договору додаються:

1. Звіт про незалежну оцінку об'єкта оренди;
2. Розрахунок орендної плати;
3. Акт приймання – передавання об'єкта.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

