УКВП

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕНЬ
До договору оренди нежитлових приміщень № Ос – 71 від 01.10.2018р.

м. Кривий Ріг "30" вересня 2020р.

Балансоутримувач відділ освіти виконавчого комітету Металургійної районної у місті ради, в особі начальника Новікова М.Л., що діє на підставі положення, з одного боку, та ФОП Суліма В.В. в особі фізичної особи-підприємця Суліми В.В., що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію , з другої сторони, засвідчують що:

1. Балансоутримувач приймає, а Орендар передає з орендного користування нежитлове приміщення, що було предметом оренди і знаходиться за адресою: вул. Соборності, 20, загальною площею 299,60 м^2 (для використання під розміщення торгівлі непродовольчими товарами).
2. Приміщення передається Балансоутримувачу в справному технічному стані, належному до експлуатації.
3. Сторони не мають одна до одної ніяких претензій.

Прийняв:

Балансорутримувач

Начальник
відділу освіти виконавчого
комітету Металургійної районної
у місті ради

_____ М.Л. Новіков

Передав:

Орендар

ФОП Суліма В.В.

_____ В.В. Суліма

УКВМ

Перекладено з договору
від 25.09.2015 № Ос-46

ДОГОВІР № Ос-71

оренди об'єктів нерухомості комунальної власності міста

01.10.2018 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

Фізична особа - підприємець

(повна назва юридичної або фізичної особи)

(надалі – ОРЕНДАР) в особі **Суліма Володимир Вікторович**

який зареєстрований в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, 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 окремо розташованої будівлі загальною площею **299.6 м^2**, розташований за адресою: **вул. Соборності, 20**,

для використання під розміщення **торгівлі непродовольчими товарами,**

балансоутримувачем якого є відділ освіти виконкому Металургійної районної у місті ради.

Об'єкт оренди обладнаний холодним водопостачанням, каналізацією, центральним опаленням, електромережею тощо.

Використання орендованого комунального майна не за призначенням забороняється.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Договір оренди вважається укладеним із моменту підписання його сторонами.

2.2. Вступ ОРЕНДАРЯ у платне строкове користування об'єктом оренди настає одночасно з підписанням акта приймання-передавання з БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ, який треба оформити в 5-денний термін.

2.3. У разі припинення або розірвання цього договору ОРЕНДАР повертає об'єкт оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в 5-денний термін.

2.4. Об'єкт оренди вважається повернутим БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ з моменту підписання сторонами акта приймання-передавання.

3. Суборенда

3.1. Передача цілісних 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 **7 669.39 грн.** без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) – серпень 2018 р. Орендна плата за перший місяць оренди жовтень 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 поточний рахунок БАЛАНСОУТРИМУВАЧА щомісячно, не пізніше 20-го числа місяця, наступного після сплачуваного. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ – комунальне підприємство в подальшому перераховує 70 % коштів до міського бюджету, БАЛАНСОУТРИМУВАЧ – бюджетна установа перераховує кошти до міського бюджету в розмірі, встановленому законом про Державний бюджет України на відповідний рік. Розмір орендної плати за кожен наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Індекс інфляції визначається щомісячно Держкомстатом України. Розмір орендної плати може бути переглянуто в 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 уклав договір про відшкодування земельного податку, або у період дії договору не відшкодовує земельний податок, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має підстави для розірвання договору оренди.

4.3. Вартість послуг, пов'язаних із оформленням звіту про незалежну оцінку 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 або БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ.

4.5. Оплаті підлягає весь період строкового користування ОРЕНДАРЕМ об'єктом оренди від дня вступу у строкове користування до фактичного повернення об'єкта оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ за актом.

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, стягується за весь період заборгованості з урахуванням пені згідно з чинним законодавством у розмірі 0,5 % від простроченої до оплати суми за кожен день прострочення, але не більш подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла на 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 БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

5. Використання амортизаційних відрахувань

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

- 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 нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки;

- застрахувати об'єкт оренди в одній із страхових компаній, що вибороли право на страхування об'єктів комунальної власності міста протягом календарного року, не менше ніж на його вартість, визначену звітом про оцінку, на користь БАЛАНСОУТРИМУВАЧА 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;

- у разі припинення або розірвання договору у 5-денний термін повернути за актом приймання-передавання об'єкт оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в належному стані;

- 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 та БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ кошторису та граничного розміру витрат.

8. Обов'язки Орендодавця

ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний здійснювати контроль за своєчасним і в повному обсязі надходженням платежів за оренду об'єкта через БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

9. Права Орендодавця

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

10. Обов'язки Балансоутримувача

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ зобов'язаний:

- надавати інформацію ОРЕНДОДАВЦЮ про виконання ОРЕНДАРЕМ умов договору оренди;

- здійснювати контроль за своєчасним і в повному обсязі надходженням орендних платежів за оренду об'єкта, цільовим використанням орендованого об'єкта;

- передати об'єкт оренди ОРЕНДАРЮ в 5-денний термін після підписання договору шляхом оформлення акта приймання-передавання;

- у 10-денний термін від дати укладання договору про відшкодування земельного податку надати ОРЕНДОДАВЦЮ його копію.

11. Термін дії договору

11.1. Цей Договір діє з **01.10.2018** р. по **01.09.2021** р. включно.

11.2. У межах терміну дії договору, об'єкт оренди може бути внесено до переліку об'єктів комунальної власності міста, що підлягають приватизації і приватизовано відповідно до чинного законодавства за участі чи без ОРЕНДАРЯ.

11.3. 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.

11.4. Цей договір припиняється у разі закінчення терміну дії, приватизації об'єкта, 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.

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

12. Відповідальність і вирішення спорів за договором

12.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

12.2. Спори, що виникають за цим договором або у зв'язку з ним, вирішуються в судовому порядку.

12.3. Взаємовідносини сторін, неврегульовані цим договором, регулюються згідно з чинним законодавством.

13. Інші умови

13.1. Унесення змін і доповнень до договору здійснюється за згодою сторін. Одностороннє внесення змін чи доповнень до договору не дозволяється.

13.2. Перехід права власності до інших осіб не відміняє чинності цього договору для нового власника.

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

13.4. Цей договір укладено у 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу та направляються:

1-й примірник – ОРЕНДОДАВЦЮ,
2-й примірник – ОРЕНДАРЮ,
3-й примірник – БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

До договору додаються:

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

14. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ
Управління комунальної власності міста
виконкому Криворізької міської ради,
50101, м. Кривий Ріг, пл. Молодіжна, 1
тел. 74-49-29, 74-43-97, 74-54-53

ОРЕНДАР
ФОП Суліма В.В.
53032, Дніпропетровська область,
Криворізький район, с. Вільне, вул. Набережна, 12,
тел. 068-426-26-60

Додаток № 2
до договору оренди № Ос-71
від 01.10.2018

Розрахунок орендної плати
за базовий місяць

Згідно акта експертної оцінки від 20.08.2018 вартість об'єкта оренди становить 510782.00 грн.

Орендна плата за рік складає:

510782.00 грн. * 18 % = 91940.76 грн.

відповідно за базовий місяць – серпень 2018 року:

91940.76 грн. : 12 міс. = 7661.73 грн. * 1.001 = 7669.39 грн. без ПДВ

7669.39 грн. : 299.6 $м^2$ = 25.60 грн.

Виконавець: О.Іскіердо

Общество с ограниченной ответственностью
«ИНВЕСТ-КРИВБАСС-ЭКСПЕРТ»

50000, г. Кривой Рог, пр. Почтовый, 52, код ЕГРПОУ 31223608
р/с 26004365153001 в КФ КБ "Приватбанк", МФО 305750
тел. 92-30-04
Сертификат субъекта оценочной деятельности №66/17 от 02 февраля 2017 г.

Выводы о стоимости объекта оценки

Заказчик	ФЛП Сулима Владимир Викторович
Субъект оценочной деятельности	ООО «Инвест-Кривбасс-Эксперт» Сертификат субъекта оценочной деятельности №66/17 от 02.02.2017 г.
Форма отчета	Полная
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже нежилого здания
Назначение объекта оценки	Под размещение торговли непродовольственными товарами
Местоположение объекта оценки	г. Кривой Рог, Металлургический район, ул. Соборности, 20.
Форма собственности	Коммунальная
Собственник объекта оценки	Территориальная громада г. Кривого Рога
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для расчета арендной платы
Дата оценки	20.08.2018 г.
Срок действия отчета	6 месяцев от даты оценки
Площадь объекта оценки	299,6 кв.м.
Использованные методические подходы	Доходный подход Сравнительный подход

Рыночная стоимость объекта оценки без НДС на 20 августа 2018 года составляет:

С = 510 782 грн.
(пятьсот десять тысяч семьсот восемьдесят две гривны)

Директор **Омельченко С.В.**

Оценщик **Герасюк Е.Г.**