Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження договору оренди комунального майна

Згідно зі ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» та розглянувши пропозиції постійної комісії з питань транспорту, зв'язку, житлово-комунального господарства та будівництва, Біляївська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити договір оренди комунального майна розташованого за адресою: с.Майори, вул.Шкільна,7/б, укладений з товариством з обмеженою відповідальністю «АГРОЛІДЕР ЛТД» (додається).

2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань транспорту, зв'язку, житлово-комунального господарства та будівництва (голова комісії Урсол Р.А.)

Біляївський міський голова **М.П.Бухтіяров**

№ 409-25/VII від 31 серпня 2017 року
м.Біляївка

Додаток до рішення сесії
Біляївської міської ради
№409-25/VII від 31 серпня 2017 року

ДОГОВІР ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

м.Біляївка _____ р.

Ми, що нижче підписалися, **Біляївська міська рада,** в особі міського голови Бухтіярова Михайла Петровича діючого на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», (далі - Орендодавець) з одного боку, та товариство з обмеженою відповідальністю «АГРОЛІДЕР ЛТД», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 40593813, (далі - Орендар), з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно (приміщення) (далі Майно), розміщене за адресою: с.Майори вул.Шкільна,7/б на другому поверсі адміністративної будівлі. Мета використання: для розміщення офісу, площа 25,9 кв. м. Вартість за незалежною оцінкою (балансова вартість) 53729,55 грн, станом на 26.07.2017 р.
2. Майно передається в оренду з правом передачі в суборенду за визначеною чинним законодавством процедурою за попереднім погодженням власника майна.
3. Стан Майна на момент укладення договору (коротка технічна характеристика стану майна) визначається в акті приймання – передачі.

УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4. Передача нерухомого Майна в оренду не надає Орендарю права власності на це майно. Власником орендованого Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку оренди.
5. Орендар повертає Орендодавцеві Майно у стані не гіршому, ніж воно було одержане, на підставі акту приймання - передачі, який підписується обома сторонами. Обов’язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.
6. У разі припинення цього Договору Орендар повинен повернути Орендодавцеві орендоване Майно в 10-денний термін з дня отримання повідомлення або з дати закінчення строку Договору за актом приймання - передачі Майна, включаючи день здачі.
7. У разі затримки повернення об’єкту оренди, Орендар повинен сплатити штраф у розмірі подвійної місячної орендної плати за кожний день затримки, враховуючи день передачі, на рахунок Орендодавця.
8. Штраф розраховується, виходячи з розміру орендної плати за останній, згідно з Договором, місяць оренди, згідно з чинним законодавством.

ОРЕНДНА ПЛАТА

9. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу та складає 9671,32грн на рік. Орендна плата за місяць визначається за такою формулою: Опл.міс = Опл:12 х Ід.о. х Ім, де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень; Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати; Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.
10. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.
11. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.
12 У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та \або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.
13. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотні зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.
14 Орендна плата перераховується Орендарем Орендодавцеві щомісячно не пізніше 20 числа наступного місяця.
15. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.
16. Нарахування орендної плати за користування комунальним майном розпочинається з дня підписання акта приймання-передавання.
17. 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 за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі.

ОПЛАТА ЕКСПЛУАТАЦІЙНИХ ВИТРАТ, ЕЛЕКТРИЧНОЇ ЕНЕРГІЇ

18. Орендар бере участь у витратах Орендодавця, пов'язаних з експлуатацією, ремонтом і утриманням будинку та прибудинкової території – сплачує експлуатаційні витрати пропорційно займаній ним площі.
19. Орендар зобов'язується сплачувати за використану електричну енергію за діючим в розрахунковий період тарифом, згідно показників встановленого, за рахунок Орендаря, індивідуального приладу обліку спожитої електричної енергії.

20. Орендар повинен укласти договір на вивезення ТПВ та дотримуватись вимог Санітарних правил, щодо збору, складуванню і вивозу.
21. Розмір плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів, та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

22. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Орендодавцем (Балансоутримувачем) і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.
23. Поліпшення орендованого майна, здійсненні за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.
24. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем.

ОРЕНДАР ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:

25. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
26. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та решту обов’язкових платежів передбачених цим договором.
27. Забезпечити 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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки за рахунок власних коштів.
28. Забезпечити доступ працівників Орендодавця (балансоутримувача, надавача послуг) доступ на об’єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.
29. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень (реконструкції) орендованого Майна і не тягне за собою зобов’язання орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень (реконструкції).
30. Згода на проведення або відмова у проведені поліпшень (реконструкції) орендованого майна, надається орендарю на підставі відповідного рішення виконавчого комітету Біляївської міської ради.
31. Орендар комунального майна не має права без відповідного рішення виконавчого комітету Біляївської міської ради здійснювати поліпшення (реконструкцію) орендованого майна.
32. Орендар, після отримання згоди виконавчого комітету Біляївського міської ради на здійснення невід’ємних поліпшень (реконструкції), перепланування об’єкту оренди розробляє проектно-кошторисну документацію, затверджує (погоджує) в установленому порядку.

33. Витрати, пов’язані з виготовленням проектно-кошторисної документації, здійснюються за власний рахунок орендаря і в подальшому не відшкодовуються.
34. У разі припинення договору оренди чи його розірвання орендар зобов’язаний у 10 денний термін повернути орендодавцеві об’єкт оренди не в гіршому стані і тій комплектації, в якому він був переданий згідно з актом приймання-передавання. Якщо орендар допустив погіршення стану об’єкта оренди або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, розраховані шляхом незалежної оцінки. Проведення незалежної оцінки збитків здійснюється за рахунок орендодавця.
35. Здійснювати витрати, пов’язані з утриманням орендованого Майна.
36. У тижневий термін з моменту вступу у користування майном укласти прямі договори з відповідними підприємствами на користування комунальними послугами (тепло-водопостачання та водовідведення, технічне обслуговування інженерних мереж, енергопостачання), вивіз твердо-побутових відходів – та надати їх копії Орендодавцю.
37. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством. Забезпечити доступ в орендоване приміщення робітників для необхідного огляду та ремонту мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення в будь-який час при аварійних ситуаціях.
38. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця письмово у тижневий строк.

ОРЕНДАР МАЄ ПРАВО:

39. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та в межах визначених чинним законодавством України і умов цього Договору.
40. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк, повинен письмово повідомити про це Орендодавця не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії цього Договору.
41. Орендодавець зобов’язується :

- передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передавання Майна, який підписується одночасно з цим Договором.
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

42. У разі здійснення Орендарем невід’ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов’язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

43. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.
44. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору, якщо Орендар:
    - користується майном всупереч договору або призначенню;
    - без дозволу Орендодавця передав майно у користування іншій особі;

- своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- не приступив до проведення поточного, капітального ремонту майна;
- допустив виникнення трьохмісячної заборгованості по сплаті орендарем орендної плати, комунальних послуг, експлуатаційних витрат;
- в інших випадках, передбачених законодавством.

45. В обов'язковому порядку здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.
46. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

47. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з Договором сторони несуть відповідальність згідно чинним законодавством України.
48. За порушення умов договору винна сторона відшкодовує збитки в порядку і розмірі, передбаченому чинним законодавством та цим Договором.
49. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішують в судовому порядку.

СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

50. Цей Договір укладено строком на один рік, що діє з моменту підписання до закінчення строку включно.
51. Умови Договору зберігають силу протягом усього строку дії Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством установлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати (решти обов'язкових платежів за цим договором) – до повного виконання зобов'язань.
52. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються сторонами протягом 20 днів з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.
53. 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), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.
54. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
    - закінчення строку, на який його було укладено;
    - викупу (приватизації) об'єкта оренди (за участю орендаря);
    - загибелі (знищення) орендованого Майна;
    - достроково за згодою сторін або за рішенням господарського суду;
    - достроково на вимогу Орендодавця у випадах передбачених цим Договором та чинним законодавством;
    - ліквідації Орендаря – юридичної особи;
    - банкрутства Орендаря та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.
55. 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, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - у комунальній власності територіальної громади міста.

56. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.
57. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання – передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.
58. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.
59. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

ДОДАТКИ

57. Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- незалежна оцінка вартості Майна, що передається в оренду;
- акт приймання – передавання орендованого Майна;

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець	**Орендар**
Біляївська міська рада 67600, м.Біляївка, пр-кт Незалежності,9 р/р_____ Банк:_____ МФО_____ Код ЄДРПОУ_____ **Біляївський міський голова** **_____М.П.Бухтіяров** М.П	**ТОВ «АГРОЛІДЕР ЛТД»** 67671, Одеська обл., Біляївський р-он, с-ще Дослідне, вул.Шевченко,6/б, Код ЄДРПОУ 40593813 **Директор** **_____В.Є.Чемізов** МП