

Р І Ш Е Н Н Я

Про надання погодження на передачу в оренду на конкурсних засадах приміщень харчоблоків Мирненського закладу загальної середньої освіти І-ІІІ ступенів та Широкобалківського закладу загальної середньої освіти І-ІІ ступенів

Керуючись статтею 25, частиною 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», на підставі статей 142, 143 Конституції України, статей 759-763 Цивільного кодексу України, статей 283-289, 291 Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», розглянувши матеріали, надані управлінням освіти та з метою організації харчування у закладах освіти, Біляївська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Погодити перелік об'єктів комунальної власності, які передаються на конкурсних засадах в оренду з метою надання послуг їдалень для організації харчування учнів закладів освіти (додаток 1).

2. Управлінню освіти (Кобзар Л.В.) оголосити конкурс на право оренди об'єктів комунальної власності з метою надання послуг їдалень для організації харчування учнів закладів освіти та за результатами конкурсу укласти договір оренди (додаток 2) відповідно до чинного законодавства.

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

Біляївський міський голова

М.П. Бухтіяров

№ _____ від _____ року

м.Біляївка

**Перелік об'єктів
комунальної власності, які передаються в оренду**

№ з/п	Назва установи (закладу), який є балансоутримувачем об'єкта	Місцезнаходження об'єкта оренди	Назва об'єкта оренди	Площа	Цільове призначення
1	Мирненський заклад загальної середньої освіти I-III ступенів	67652, Одеська область, Біляївський район, село Мирне, провулок Шкільний, будинок 11	Приміщення харчоблоку	82,4 м.кв.	Надання послуг їдалень для організації харчування учнів
2	Широкобалківський заклад загальної середньої освіти I-II ступенів	67653, Одеська область, Біляївський район, село Широка Балка, вулиця Центральна, будинок 21 Б	Приміщення харчоблоку	36,7 м.кв.	Надання послуг їдалень для організації харчування учнів

Договір оренди

індивідуально визначеного (нерухомого, рухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Біляївської об'єднаної територіальної громади

місто Біляївка _____

Ми, що нижче підписалися, _____, (повна назва Орендодавця) ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____ (далі – Орендодавець) в _____ особі _____, що діє на підставі _____, з одного боку, та _____ (повна назва Орендаря), ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____, (далі – Орендар), в особі _____, що діє на підставі _____, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно комунальної власності Біляївської об'єднаної територіальної громади в особі Біляївської міської ради (далі – Майно), площею _____ кв. м, розміщене за адресою: _____, що перебуває на балансі _____ (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку на „___” _____ 20__ року і становить за незалежною оцінкою _____ грн. (без ПДВ), (_____ грн. коп.).
(сума прописом)

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Передача майна в оренду здійснюється за актом приймання-передавання, в якому зазначається стан майна, що орендується, та інші відомості за узгодженням сторін.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Право укладання Договору оренди комунального майна надане _____.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами Договору (у разі

оренди нерухомого майна на строк не менше ніж 3 роки – не раніше дати нотаріального посвідчення Договору) та підписання акта приймання-передавання Майна.

2.3. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається Біляївська об'єднана територіальна громада в особі Біляївської міської ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, _____ грн. (без ПДВ), (_____ грн. __ коп.).

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 04.10.1995 №786, або за результатами конкурсу на право оренди майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) (місяць) 20__ р. ____, __ грн. (_____ грн. ____ коп.) (відповідно до розрахунку орендної плати, що додається до Договору).

3.1.1. Орендна плата за перший місяць оренди – _____ грн. __ коп. (_____ грн. ____ коп.) 20__ р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за минулий рік.

3.2. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. 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.

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.

3.6. Орендна плата сплачується Орендарем починаючи з дати підписання акту приймання-передачі. Останнім днем сплати орендної плати є дата підписання Сторонами акту приймання-передачі при поверненні об'єкта оренди Орендодавцеві.

3.7. Орендна плата сплачується Орендарем незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря щомісячно на рахунок Орендодавця не пізніше 5 числа наступного місяця, за який проводиться оплата. Якщо 5 число випадає у святковий чи вихідний день, останнім днем оплати вважається наступний робочий день після святкового чи вихідного.

3.8. За клопотанням Орендаря відповідним рішенням Орендодавця на період виконання капітального ремонту чи переобладнання об'єкту оренди, Орендарю

може бути надана пільгова орендна плата, яка не повинна бути менше витрат Орендодавця на утримання об'єкту оренди.

3.9. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж не входить до складу орендної плати та сплачується Орендарем окремо на підставі договорів, укладених Орендарем з організаціями, що надають такі послуги, або з Орендодавцем, який надає останньому такі послуги.

3.10. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення, включаючи день оплати.

3.11. Зайва сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, підлягає заліку в рахунок подальших платежів, а у разі закінчення терміну оренди повертається Орендарю в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

3.12. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж 3 місяці, орендар також сплачує штраф у розмірі 30 % від суми заборгованості.

3.13. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди.

3.14. 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, ураховуючи штрафні санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів. У разі оренди будівель та споруд цей пункт викладається у такій редакції:

«4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів».

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Біляївської об'єднаної територіальної громади в особі Біляївської міської ради.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки. Повинен отримати дозволи від органів ГУ Держпродспоживслужби та МНС згідно з діючим законодавством, копії яких надаються орендодавцю (якщо останні необхідні для здійснення господарської діяльності орендаря).

5.4. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.5. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.6. За погодженням з Орендодавцем здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшення орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

Уразі, якщо Орендар подає заяву на погодження з Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати висновок та проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.7. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку, на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної чи часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір на відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.10. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.11. У разі зміни рахунку, назви підприємства, юридичної адреси, телефону, керівника підприємства, повідомити про це Орендодавця у тижневий строк.

5.12. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць з врахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він відшкодує Орендодавцю збитки у

сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати, яка повертається Орендарю у порядку передбаченому пунктом 3.11 Договору.

5.13. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.14. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. Виключно за письмовою згодою Власника майна проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переобладнання орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

6.4. Якщо Орендар за рахунок власних коштів за згодою Власника майна провів поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець не зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти.

6.5. Вартість поліпшення орендованого майна, зроблених Орендарем без згоди Власника майна, компенсації не підлягає.

6.6. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна.

6.7. Виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення необхідного ремонту за письмовим дозволом Власника.

6.8. Інші права, що впливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

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, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після нотаріального посвідчення Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Майном на умовах цього Договору.

7.3. 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.

7.4. Інформувати Орендаря щодо рішень власника, які стосуються Майна, що є об'єктом Договору.

7.5. Орендодавець не несе відповідальності за понесені Орендарем збитки внаслідок аварії інженерних комунікацій, що знаходяться в орендованих приміщеннях.

7.6. Уразі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.7. Відшкодувати Орендарю уразі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Біляївської районної ради на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті 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 погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору, зміни Методики розрахунку орендної плати.

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

8.4. Вимагати повного відшкодування збитків, завданих Майну Орендарем.

8.5. Інші права, що впливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

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.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з „___” _____ 20__ року до „___” _____ 20__ року включно.

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

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом

одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. У разі, якщо такі зміни необхідно погодити з власником майна (Біляївською об'єднаною територіальною громадою в особі Біляївської міської ради) не пізніше наступної сесії ради.

10.4. За один місяць до закінчення терміну дії договору оренди Орендар зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця про наміри продовження користування об'єктом оренди. В іншому випадку договір не буде переукладено. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною основного Договору оренди.

10.5. 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 відчуження, приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
закінчення строку, на який його було укладено;
відчуження, приватизації орендованого майна Орендарем;
загибелі орендованого Майна;
достроково, за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;
банкрутства Орендаря;
ліквідації Орендаря – юридичної особи;
у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. Уразі 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 – власністю Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, після припинення дії Договору, не підлягає компенсації.

10.9. Уразі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом місяця повертається Орендодавцю.

Уразі, 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. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено у двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу - по одному для Орендодавця і Орендаря.

11. Додаткові умови

11.1. Сторони не відповідають за неналежне виконання цього договору внаслідок дії обставин, що виникли не з їх вини, та роблять неможливим його

виконання. Якщо будь-яка з обставин безпосередньо вплинула на виконання зобов'язань у термін, встановлений Договором, то цей термін відкладається на час дії цих обставин.

11.2. При внесенні змін до законодавства України щодо оренди державного, комунального майна, у Договір можуть бути внесені відповідні зміни.

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

До цього Договору додаються:

- акт прийому передачі об'єкта оренди;
- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку майна, що передається в оренду;
- копія наказу про затвердження протоколу конкурсної комісії (у разі проведення конкурсу);
- схема або поверховий план із зазначенням частини площі об'єкта (за наявності);
- витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки)
- інші документи в залежності від об'єкта оренди.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ОРЕНДАР:

<hr/> М.П.	<hr/> М.П.
---------------	---------------