

9031.10.2021р.

**ДОГОВІР № 30**  
**оренди нерухомого майна,**  
**що належить до комунальної власності**

м. Южноукраїнськ

„13” 02 2019 рік

Комунальне підприємство „Теплопостачання та водо - каналізаційне господарство” у подальшому іменоване „Орендодавець”, в особі директора Миськів Олени Олександрівни, діючого на підставі Статуту, з одного боку та Романовська Нінель Олегівна, надалі „Орендар”, що діє на підставі Свідоцтва № 25250170000000726 від 20.02.2004 року, ідентифікаційний код 2450315444, паспорт серії ЕО № 719280, проживає за адресою м. Южноукраїнськ Миколаївської області проспект Незалежності, 18 кв.62, з другого боку уклали цей договір про нижченаведене:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1 Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста (надалі - Майно), розміщене за адресою:

Адреса	Мета використання	Площа, кв. м	Вартість за незалежною оцінкою станом на 31.12.2018 р.
Миколаївська область, м. Южноукраїнськ, вул. Паркова, 8а	Майстерня, що здійснює технічне обслуговування та ремонт автомобілів, торгівельний об'єкт з продажу авто товарів,сауна, майстерня з ремонту офісної техніки	S-216, 45 кв. м.	151 030,00 (сто п'ятдесят тисяч тридцять гривень) грн.

1.2 Майно передається в оренду з правом передачі в суборенду за визначеною чинним законодавством процедурою і за погодженням з Орендодавцем Майна комунальної власності.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору задовільний, визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря щодо проведення поточного і капітального ремонту.

**2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА**

2.1. Орендар користується Майном за попереднім актом прийому-передачі Майна, що додається до даного договору.

2.2. Передача нерухомого Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником орендованого Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Орендар повертає Орендодавцеві Майно згідно з актом прийому-передачі. У стані не гіршому ніж воно було одержане, Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.

2.5. У разі припинення, розірвання Договору, закінчення строку дії та відмови від його продовження, Майно повертається Орендарем Орендодавцю в 15-ти денний термін з дня отримання повідомлення або з дати закінчення строку Договору за актом приймання – передачі Майна, включаючи день здачі.

2.6. У разі затримки повернення об'єкта оренди, Орендар повинен сплати неустойку у розмірі подвійної плати, враховуючи день передачі, на рахунок Орендодавця, за користування об'єктом оренди за весь час прострочення.

Штраф розраховується, виходячи з розміру орендної плати за останній, згідно Договору, місяць оренди, згідно з чинним законодавством.

### 3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Южноукраїнська, затвердженої рішенням Южноукраїнської міської ради від 14.07.2011 року №265 (далі Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди комунального Майна і становить без ПДВ за базовий місяць оренди (грудень 2018 р.) **2345, 19 (дві тисячі триста сорок п'ять гривень 19 коп.) грн.**

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

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

3.4. Розмір орендної 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.

3.5. Незалежно від наслідків господарської діяльності Орендаря, щомісячно не пізніше 25 числа місяця, наступного за звітним місяцем орендна плата 100% сплачується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно, або в неповному обсязі, стягується на користь Орендодавця відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок наступних платежів.

3.8. Нарахування орендної плати за користування комунальним Майном розпочинається з дня підписання акта приймання – передачі.

3.9. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення майна за актом приймання передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

3.10. К випадку відмови Орендаря переглянути розмір Орендної плати Орендодавець має право вимагати розірвання договору.

3.11. Орендодавець має право відмовитися від Договору оренди і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд.

У разі відмови Орендодавця від Договору оренди, Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору. Повідомлення

надсилається Орендарю рекомендованим листом з повідомленням про вручення. В такому разі Орендар зобов'язаний в 10-ти денний термін звільнити приміщення і по акту передати Орендодавцю Майно.

3.12. Несплата Орендарем (під час терміну дії Договору) комунальних платежів є підставою для не продовження Договору оренди на новий термін.

#### **4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДНОГО МАЙНА**

4.1. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснюється за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.

4.3. Якщо в результаті поліпшення (реконструкції), зробленого Орендарем за згодою Орендодавця, створена нова річ, оформлена належним чином відповідно до вимог чинних нормативно правових актів, Орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення (реконструкцію), якщо інше не передбачено Договором оренди.

4.4. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.3,5.5 цього Договору.

#### **5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

5.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення, визначеного умовами цього Договору.

5.2. Своєчасно та в повному обсязі вносити Орендодавцю орендну плату та решту обов'язкових платежів, передбачених цим Договором.

5.3. Своєчасно за власні кошти здійснювати капітальний та поточний ремонт орендованого Майна.

5.4. У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцю або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване майно в належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду.

5.5. У двотижневий термін застрахувати орендоване майно в порядку, визначеному чинним законодавством, на користь Орендодавця.

5.6. У двотижневий термін з моменту вступу у користування майном укласти договори з відповідними підприємствами на користування комунальними послугами (вода, каналізація, тепло, енергопостачання).

5.7. Підтримувати відповідну температуру в приміщенні та не допускати замерзання інженерних комунікацій.

5.8. Забезпечити збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами, та забезпечити дотримання протипожежних норм, правил, а також виконувати вимоги приписів і постанов органів державного пожежного нагляду. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням. Відповідати матеріально перед Орендодавцем за збитки, вчинені пожежею, що виникли з вини Орендаря.

5.9. У разі вимоги Орендодавця проводити звірки розрахунків по орендній платі в триденний термін з дня звернення.

5.10. Забезпечити доступ в орендоване приміщення робітників для необхідного огляду та ремонту мереж водопроводу, каналізації, систем централізованого опалення в будь-який час при аварійних ситуаціях.

5.11. Два рази на рік, станом на 25 червня і 25 грудня або за вимогою Орендодавця проводити з Орендодавцем звірку взаєморозрахунків по орендних платежах (та решти платежів) з оформлення актів звірки.

5.12. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця письмово у тижневий строк.

5.13. Щомісячно до 12 числа отримувати у Орендодавця рахунки по оплаті орендної плати та експлуатаційних послуг.

5.14. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладання нового Договору оренди на новий строк, повинен письмово повідомити про це Орендодавця не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії Договору.

## **6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ**

6.1. Права:

6.1.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання майна, переданого в оренду, вимагати проведення звірки розрахунків по орендній платі.

6.1.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або до його розірвання у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок його неналежного використання або невиконання умов цього Договору, якщо Орендар:

- користується Майном всупереч Договору або призначенню. Об'єкт оренди повинен використовуватися Орендарем тільки за цільовим призначенням, обумовленим п.1.1 цього Договору;
- без дозволу Орендодавця передав майно у користування іншій особі;
- своєю недбалістю створює загрозу пошкодження майна;
- не приступив до проведення поточного та капітального ремонту Майна;
- в інших випадках не передбачених законодавством.

6.1.3. Орендодавець не відповідає по зобов'язанням Орендаря.

6.1.4. Відмовитися від Договору оренди і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд.

У разі відмови від Договору оренди Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

6.2. Обов'язки:

6.2.1. Передати Орендареві в оренду майно згідно цього Договору по акту прийому - передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

6.2.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору.

## **7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим договором.

7.2. Суперечки, що виникають у ході виконання цього договору, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір розглядається в судовому порядку.

## **8. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ**

8.1. Цей договір укладено терміном на 3 роки, та відповідно до ст. 631 Цивільного Кодексу України, умови даного Договору застосовуються до відносин між сторонами, що виникли до його укладення та діє з 01.01.2019 року до 31.12.2021 року.

8.2. Умови Договору зберігають силу протягом усього терміну дії Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено 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.

8.3. Зміни до цього Договору або його розірвання допускається за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються сторонами протягом 20 днів з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

8.4. 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.

8.5. Чинність цього Договору припиняється в наслідок:

- закінчення терміну на який його укладено;
- викупу (приватизації) об'єкта оренди (за участю Орендаря);
- загибелі (знищення) орендованого Майна;

- достроково на вимогу Орендодавця з у випадках передбачених цим Договором та чинним законодавством;
  - ліквідації Орендаря-юридичної особи або орендодавця;
  - банкрутства Орендаря або Орендодавця;
  - в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.
- 8.6. 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 - власністю територіальної громади міста.
- 8.7. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом 15 робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.  
У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.
- 8.8. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання – передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання – передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.
- 8.9. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.
- 8.10 Договір складено у 2 (двох) примірниках, що мають однакову юридичну силу, один – Орендодавцю, другий – Орендарю.

## 9. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

До цього договору додаються:

- 9.1. Розрахунок орендної плати (Додаток №1).
  - 9.2. Звіт про незалежну оцінку вартості майна, що передається в оренду (Додаток №2).
  - 9.3. Акт приймання - передачі орендованого майна (Додаток №3).
- Додатки до цього Договору є його невід'ємною складовою частиною.

## 11. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

### ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

**КП ТВКГ**

55000 м. Южноукраїнськ, Миколаївська обл., вул. Дружби народів, 8  
ЄДРПОУ 31948866  
АТ Райффайзен Банк Аваль МФО 380805  
р/р 26008415985  
ІПН 319488614095  
№ свідоцтва платника ПДВ 20105561

### ОРЕНДАР:

**Романовська Нінель Олегівна**  
55000 м. Южноукраїнськ, Миколаївська обл., пр. Незалежності, 18 кв. 62  
Паспорт серії ЕО № 719280 виданий Южноукраїнським МВ УМВС в Миколаївській області 03.06.1999 р.  
ЄДРПОУ 25250170000000726  
Ідентифікаційний номер 2450315444

Директор КП ТВКГ

**О.О. Миськів**

„ 13 ” 02 2019 р.



*Нінель Романовська*

**Н.О. Романовська**

„ 13 ” 02 2019 р.

Додаток № 1  
до договору № 30  
від " 13 " 02 2019р

## РОЗРАХУНОК

орендної плати за використання нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Южноукраїнська за адресою: вул.Паркова, 8а

### Початкові дані:

В.е.о. - вартість оцінки приміщення на 31.12.2018р 151030,00грн  
Сор - загальна площа приміщень 216,45 кв.м

### Види діяльності:

- майстерня, що здійснює технічне обслуговування та ремонт автомобілів 78,77 кв м  
- торгівельний об'єкт з продажу автотоварів 30,88 кв м  
- майстерня з ремонту офісної техніки 86,8 кв м  
- сауна 20,0 кв м

### Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{пл} = (Вп * Сор) / 100,$$

де:

Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн  
Сор - орендна ставка, визначена згідно Методики від 29.12.2011р № 414

$151030,00 \text{ грн} / 216,45 * 78,77 * 20\% = 10992,50 \text{ грн}$   
 $151030,00 \text{ грн} / 216,45 * 30,88 * 18\% = 3878,43 \text{ грн}$   
 $151030,00 \text{ грн} / 216,45 * 86,80 * 15\% = 9084,83 \text{ грн}$   
 $151030,00 \text{ грн} / 216,45 * 20,0 * 30\% = 4186,56 \text{ грн}$

### Розмір орендної плати за базовий місяць ( грудень 2018р ) визначається за формулою:

$$O_{пл.м.} = O_{пл} / 12 * I_{д.о.} * I_{м.},$$

де:

Опл - розмір річної орендної плати, визначений за Методикою, гривень;  
I<sub>д.о.</sub> - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;  
I<sub>м</sub> - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

$$O_{пл.м.} = (10992,50 + 3878,43 + 9084,83 + 4186,56) / 12 \text{ міс} = 2345,19 \text{ грн}$$

