

Договір оренди № 1
індивідуально визначеного (нерухомого або іншого)
майна, що належить до комунальної власності

місто Чоп

2 серпня 2017 рік

Ми, що нижче підписалися, **Чопська міська рада**, місцезнаходження якої: 89502, Закарпатська обл. м.Чоп вул. Берег,2(далі - *Орендодавець*), в особі міського голови *Самардака Валерія Володимировича*, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, **та ТОВ «Атріум Інвест»**(ЄДРПОУ 39961643), в особі **директора Фоміна Вадима Вікторовича**, ідентифікаційний код _____, місцезнаходження якої: 89502, Закарпатська обл., м.Чоп, _____, з іншого боку(далі - *Орендар*), уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне окреме індивідуально визначене майно, а саме: вбудовані приміщення (поз.14,15,16,18) першого поверху адміністративної будівлі (літ.А)(далі - *Майно*) **площею 23,9 кв.м, розміщене за адресою:** Закарпатська обл., м.Чоп, вул. Головна 43, що перебуває на балансі Чопської міської ради (далі - *Балансоутримувач*), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна оцінки на "28" лютого 2017 р. і становить за незалежною оцінкою **68545,00** (Шістдесят вісім тисяч п'ятсот сорок п'ять) грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою **використання під офіс.**

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті прийому – передачі майна.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акту приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається у комунальній власності, 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. **Обов'язок щодо складання акту приймання-передавання покладається на Орендодавця.**

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі рішення тридцять четвертої сесії шостого скликання від 26.12.2014 року №2 і становить без ПДВ за перший місяць розрахунку червень 2017 р. 856,81 грн. (Вісімсот п'ятдесят шість грн. 81 коп.)

3.2. **Нарахування ПДВ 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. 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.

3.5. Орендна плата перераховується до бюджету міста, щомісяця не пізніше 15 числа місяця, за який здійснюється платіж.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету у порядку, визначеному пунктом

3.5. Відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної ставки НБУ за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю.

3.8. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

3.9. 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, враховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються 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 Балансоутримувача.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5, 5.8, 6.3 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень орендованого майна Орендар подає до Орендодавця заяву та такий пакет документів:

- 1) опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення;
- 2) інформацію від балансоутримувача про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна;
- 3) приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);
- 4) довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року;
- 5) завірену копію проектно-кошторисної документації;
- 6) звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень.

7) графік виконання робіт на здійснення поліпшень майна.

4.5. Орендар комунального майна не має права без відповідного рішення виконавчого комітету Чопської міської ради здійснювати поліпшення (реконструкцію) орендованого майна.

4.6. Витрати, пов'язані з виготовленням проектно-кошторисної документації, здійснюються за власний рахунок Орендаря і в подальшому не відшкодовуються.

4.7. Після здійснення дозволених Орендарю невід'ємних поліпшень Орендар надає інформацію Орендодавцю про завершення виконання робіт з поданням копій, підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Прийняти об'єкт оренди за актом приймання-передачі.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток передбачений цим Договором. Завдаток стягується до місцевого бюджету. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати місцевому бюджету збитки в 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.

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до місцевого бюджету (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.5. 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.

5.6. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. 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.

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

5.9 У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.10 На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

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

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

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

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

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

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

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.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим 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. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна, орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна переданого в оренду за Договором, вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна з вини Орендаря, невиконання або неналежного виконання Орендарем умов цього Договору.

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

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. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне Майно.

9.3. Орендна плата визначена пунктом 3.1. цього Договору, 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.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців, та діє з "2" серпня 2017 року до "2" липеня 2020 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього 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 - 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.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом 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 приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок: закінчення строку, на який його було укладено; загибелі орендованого Майна; достроково за

взаємною згодою Сторін або за рішенням суду; банкрутства Орендаря; ліквідації Орендаря - юридичної особи.

10.7. 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 Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем за Актом приймання передачі. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець: Чопська міська рада, 89502 Закарпатська обл., м. Чоп, вул. Берег, 2; Код ЄДРПОУ 04053737; р/р 33215871700287, ГУДКСУ в Закарпатській області, код платежу 22080401.

Орендар: ТОВ «Атріум Інвест», ід. -----, 89502 Закарпатська обл., м. Чоп

12. Додатки

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

розрахунок орендної плати (Додаток 1);

звіт про оцінку Майна, що передається в оренду;

акт приймання-передавання орендованого Майна (Додаток 2);

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Чопська міська рада,
89502 Закарпатська обл.,
м. Чоп, вулиця Берег, будинок 2
Код ЄДРПОУ 04053737

Міський голова

В.В. Самардак

ОРЕНДАР

ТОВ «Атріум Інвест»
ід. _____,
89502, Закарпатська обл.,
м. Чоп

Директор ТОВ «Атріум Інвест»

В.В. Фомін

М.П.

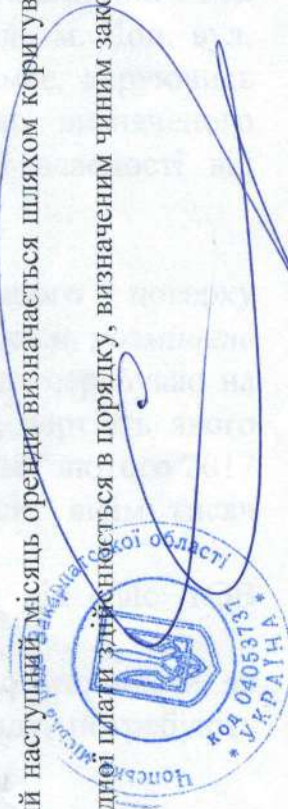
Додаток 1
до Договору оренди № 1 індивідуально визначеного
(нерухомого або іншого) майна, що належить до
комунальної власності від 1 серпня 2017 року

РОЗРАХУНОК плати за оренду комунального майна

№ п/п	Назва адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди кв.м	Вартість за експертною ціною, грн.	застосовані		Орендна плата за базовий місяць оренди, грн.		
				індексації %	орендна ставка %	за травень	Без ПДВ***	ПДВ 20%
1	Вбудовані приміщення (поз.14,15,16,18)першого поверху адміністративної будівлі(літ.А) (далі - Майно) площею 23,9кв.м, розміщене за адресою: Закарпатська обл. м.Чоп вул. Головна 43.	23,9	68545,00		15	856,81	856,81	-

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

***Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному чиним законодавством.



Міський голова

Самардак В.В.

Додаток 2
до Договору оренди № 1 індивідуально
визначеного (нерухомого або іншого) майна,
що належить до комунальної власності від
2 серпня 2017 року

**АКТ
прийому-передачі майна**

2 серпня 2017 року

м. Чоп

Ми, що нижче підписалися, **Чопська міська рада Закарпатської області**, місцезнаходження якої: 89502, Закарпатська обл. м. Чоп вул. Берег, 2 (далі - Орендодавець), в особі міського голови Самардака Валерія Володимировича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку передає, та **Товариство з обмеженою відповідальністю «Атріум Інвест»** (ЄДРПОУ 39961643), в особі директора Фоміна Вадима Вікторовича, ідентифікаційний код _____, місцезнаходження якої: 89502, Закарпатська обл., м. Чоп, _____, з іншого боку (далі - Орендар) приймає, керуючись пунктом 2.1. Договору оренди № 1 індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності від 2 серпня 2017 року, наступне майно:

- вбудовані приміщення (поз.14,15,16,18), першого поверху адміністративної будівлі (літ. А) (далі - Майно), **площею 23,9 кв.м, розміщене за адресою:** Закарпатська обл., м. Чоп, вул. Головна 43, що перебуває на балансі Чопської міської ради (інвентарний номер 103051), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна оцінки на "28" лютого 2017 р. і становить за незалежною оцінкою **68545,00** (Шістдесят вісім тисяч п'ятсот сорок п'ять) грн.

Майно передається в оренду з метою використання під офіс ТОВ «Атріум Інвест».

Стан Майна на момент укладення договору визначено сторонами, як задовільний, вбудовані приміщення, що передаються в оренду, потребують поточного ремонту.

Передає

Міський голова



В.В. Самардак

Прийняв

Директор
ТОВ «Атріум Інвест»



В.В. Фомін