

ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА № 2206

м. Житомир

01 грудня 2016 року

Комунальне підприємство „Агентство з управління майном” Житомирської міської ради, надалі **Орендодавець**, в особі директора Матвєюка Валерія Володимировича, що діє на підставі Статуту, розпорядження міського голови від 14.07.2015 р. № 396 та керуючись Положенням про оренду, методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності м. Житомира, затвердженого рішенням Житомирської міської ради від 30.08.2012 р. №429, з однієї сторони

та Громадська організація «Федерація шахів Житомирської області», в особі директора Сачука Артема Миколайовича, що діє на підставі Статуту, надалі **“Орендар”**, з другої сторони, уклали даний договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлові приміщення *для розміщення громадської організації* за адресою:

- м. Житомир, вул. В.Бердичівська, 9, вартість яких визначена шляхом проведення незалежної оцінки і становить 154 534 грн. 00 коп. (сто п'ятдесят чотири тисячі п'ятсот тридцять чотири гривні 00 коп.) без ПДВ станом на 30.09.2016 р., що знаходяться на балансі КП «ВЖРЕП № 3», *загальною площею 77,25 кв. м з орендною платою у розмірі 11 грн. 67 коп. (одинадцять гривень 67 коп.) за 1 кв.м. без ПДВ за базовий місяць розрахунку.*

1.2. Орендар використовує орендоване приміщення тільки за цільовим призначенням, обумовленим даним договором.

2. Умови передачі та повернення орендованого приміщення

2.1. Вступ Орендаря у користування приміщенням настає одночасно з підписанням сторонами даного договору та акту приймання-передачі Об'єкта оренди.

2.2. Передача приміщення в оренду не спричиняє передачу Орендареві права власності на Об'єкт оренди. Власником Об'єкта оренди залишається територіальна громада м. Житомира в особі Житомирської міської ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Приміщення вважається повернутим Орендодавцю та Балансоутримувачу з моменту підписання сторонами акту приймання-передачі.

3. Орендна плата

3.1. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3.2. Орендна плата визначається на підставі Положення про оренду, методику розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності м. Житомира, затвердженого рішенням Житомирської міської ради (далі Положення), або за результатами конкурсу на право укладання договору оренди комунальної власності територіальної громади м. Житомира.

3.3. *Орендна плата по цьому договору за перший місяць оренди становить 901 грн. 51 коп.* (дев'ятсот одна гривня 51 коп.) *без ПДВ у місяць* і вноситься Орендарем згідно наданого рахунку, не пізніше 10 числа наступного за звітним місяця з урахуванням щомісячного індексу інфляції та податку на додану вартість.

3.4. Кошти, перераховані на рахунок Орендодавця як завдаток для участі у конкурсі на право укладення даного договору оренди у сумі **2 163 грн. 62 коп.** з ПДВ, зараховуються Орендарю в рахунок орендної плати частково за перший та/або останній місяці оренди. У разі невиконання чи неналежного виконання Орендарем обов'язків по цьому договору першочергове стягнення штрафних санкцій, передбачених цим договором, або чинним законодавством України здійснюється за рахунок вищезазначеного платежу.

3.5. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, у випадку внесення змін до Положення про оренду, методику розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності м. Житомира, а також в інших випадках, передбачених законодавством України. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються сторонами шляхом домовленості або в судовому порядку.

3.6. Орендна плата перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі стягується з Орендаря з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки, визначеної НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення включаючи день оплати. Нарахування та стягнення пені здійснюється за весь період прострочення Орендарем виконання зобов'язання щодо перерахування орендної плати в терміни, встановлені в п. 3.3. цього Договору.

3.7. На випадок закінчення дії даного договору, або дострокового розірвання договору оренди на вимогу Орендодавця, орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення приміщення згідно з актом приймання-передачі. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи штрафні санкції.

3.8. Несплата орендної плати у повному обсязі протягом трьох місяців із дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди на вимогу Орендодавця. При цьому, стягнення з Орендаря заборгованості по орендній платі, з урахуванням пені за кожний день прострочення, провадиться на підставі рішення господарського суду та/або виконавчого напису нотаріуса.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються Балансоутримувачем, залишаються в його розпорядженні та використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади міста Житомира.

5. Права і обов'язки Орендодавця

Орендодавець має право:

- 5.1. Контролювати стан, напрями і ефективність використання Об'єкта оренди, переданого в оренду.
- 5.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до даного договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого приміщення внаслідок неналежного використання або невиконання умов даного договору.
- 5.3. Вимагати розірвання договору оренди в разі невиконання договору оренди та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Орендодавець зобов'язується:

- 5.4. Попередити Орендаря у письмовій формі про припинення або зміну умов договору оренди до його закінчення або в місячний термін після закінчення строку договору оренди.

6. Права і обов'язки Орендаря

Орендар має право:

6.1. Проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переобладнання та поліпшення Об'єкта оренди, що зумовлює підвищення його вартості, лише з дозволу власника Об'єкта оренди або уповноваженого власником органу в установленому порядку, попередньо погодивши такі дії з Орендодавцем.

6.2. У разі, якщо поліпшення можуть бути відокремлені без пошкодження приміщення, Орендар має право на їх відокремлення.

6.3. Якщо Орендар без згоди власника та погодження Орендодавця Об'єкта оренди провів поліпшення, які неможливо відокремити без пошкодження Об'єкта оренди, він не має права на відшкодування їх вартості.

Орендар зобов'язаний:

6.4. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до умов договору та за цільовим призначенням відповідно до прийнятих зобов'язань.

6.5. Забезпечувати збереження Об'єкту оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Об'єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване приміщення, його інженерно-технічне обладнання, інвентар та прибудинкову територію в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.6. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

6.7. Своєчасно здійснювати за свій рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів Об'єкта оренди. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання щодо компенсації вартості поліпшень.

6.8. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням Об'єкта оренди. Протягом 5 днів із дати укладення цього договору укласти з Балансоутримувачем договір на сплату експлуатаційних витрат за комунальні послуги, включаючи електроенергію, опалення, газ, воду, каналізацію, вивезення сміття, відшкодування суми земельного податку тощо. У разі надання згоди від Балансоутримувача самостійно укласти договори з постачальниками на оплату зазначених комунальних послуг. При цьому всі копії підтверджуючих договорів надати Орендодавцю у встановлений термін.

6.9. Забезпечити безперешкодний доступ представників Орендодавця та Балансоутримувача до Об'єкта оренди, які згідно з законодавством мають право перевірки виконання умов договору і обстеження стану Об'єкта оренди, інженерних служб та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо Об'єкта оренди з метою контролю за використанням Об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у п.1.1 цього договору.

6.10. Протягом 5-ти календарних днів застрахувати Об'єкт оренди не менше ніж на його вартість, яка визначена у п. 1.1. даного Договору на користь Орендодавця, або Балансоутримувача у порядку, визначеному, чинним законодавством від вогневих ризиків, стихійних явищ та пошкодження водою, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Об'єкта оренди був застрахованим.

6.11. У разі спричинення збитків Об'єкту оренди з вини Орендаря проводити їх відшкодування.

6.12. У разі припинення даного договору або розірвання договору повернути Орендодавцю та Балансоутримувачу в 5-денний термін Об'єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж під час передачі його в оренду, що засвідчується актом прийому-передачі.

6.13. Не має права передавати обов'язки по договору іншим суб'єктам господарювання, а також здавати орендоване майно в суборенду без дозволу (рішення) виконавчого комітету міської ради.

6.14. Витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Об'єкта оренди, рецензування звіту про незалежну оцінку Об'єкта оренди, відшкодовуються Орендарем в 5-денний термін із дня підписання даного договору.

6.15. Письмово повідомити Орендодавця, не пізніше ніж за 30 (тридцять) діб, про свій намір щодо припинення або розірвання цього договору. У разі звільнення Орендарем приміщення без письмового попередження, а також без складання акта приймання-передачі Об'єкта оренди непошкодженим, Орендар несе повну матеріальну відповідальність за пошкодження, заподіяні Об'єкту оренди.

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

7. Відповідальність сторін

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

7.2. Спори, що виникають в ході виконання цього договору, вирішуються за домовленістю сторін. Якщо згоди не досягнуто, спір передається на розгляд господарського суду.

7.3. Якщо орендар не виконує обов'язку щодо повернення речі, орендодавець має право вимагати від орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за весь час прострочення.

7.4. Відповідальність у разі отримання та/або неотримання рахунку згідно з п. 3.3. Договору несе Орендар.

8. Строк дії, умови зміни та розірвання договору

8.1. Даний договір діє з 01 грудня 2016 до 31 жовтня 2019 р.

8.2. Зміна або розірвання даного договору можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом 20 днів. Одностороння відмова від виконання договору не допускається.

8.3. Даний договір може бути розірвано на вимогу однієї сторін за рішенням господарського суду у випадку невиконання умов даного договору та інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

8.4. Заявка Орендаря на укладання договору на новий термін повинна бути надана Орендодавцю за два місяці до закінчення строку дії цього Договору. Договір оренди може бути укладений на новий термін лише при наявності відповідного дозволу (рішення) виконавчого комітету міської ради. При цьому, зазначені дії оформляються новим договором.

8.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення Об'єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення – власністю територіальної громади міста Житомира.

8.6. Вартість невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, є власністю територіальної громади міста Житомира

8.7. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов чи припинення дії цього договору.

8.8. Дія даного договору припиняється внаслідок:

- одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від договору, якщо Орендар не вносив орендну плату у повному обсязі за користування нерухомим майном протягом трьох місяців підряд;
- закінчення строку, на який він був укладений;
- загибелі Об'єкта оренди;
- достроково за згодою сторін або рішенням господарського суду;
- банкрутства, ліквідації Орендаря;
- приватизації Об'єкта оренди Орендарем;
- у разі смерті Орендаря (якщо орендарем є фізична особа).
- використання Орендарем об'єкта оренди не за цільовим призначенням, у тому числі у випадку незаконної передачі об'єкта оренди в суборенду.

8.9. Якщо розірвання цього договору відбулося з вини чи ініціативи Орендаря сплачена наперед орендна плата не повертається. Також не повертається платіж, що здійснений під час укладання цього договору в порядку п.3.4.

8.10. Взаємовідносини, не врегульовані даним договором, регламентуються чинним законодавством України.

8.11. Цей Договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу: 1й – Орендодавцю, 2й – Орендарю.

9. Додатки

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



- акт приймання-передачі Об'єкта оренди.
- розрахунок орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна

Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на Балансоутримувача, а при поверненні об'єкта оренди – на Орендаря.

10. Особливі умови

10.1. Орендар бере на себе зобов'язання, після виготовлення правостановлюючих документів на об'єкт оренди, посвідчити даний договір нотаріально.

Юридичні адреси сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
КП „Агентство з управління майном” Житомирської міської ради	Громадська організація «Федерація шахів Житомирської області»
10014, м. Житомир, вул. Покровська, 4	10014, м. Житомир, вул. Кафедральна, 8 кв. 304
Код ЄДРПОУ 34788934	Код ЄДРПОУ 37604567
р/р 26001000012374 в ПАТ «КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК», МФО 300614	
ПІН 347889306259 Свідоцтво № 100202789	067-01-67-185
Директор  В. В. Матвейук	Директор  А. М. Сачук

**Додаток 1
до договору оренди
нерухомого майна
№ 2206 від 01.12.2016 р.**

**Розрахунок
орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна**

Назва та місце знаходження Об'єкта оренди	Площа Об'єкта оренди, кв.м.	Вартість за звітом про оцінку, грн.	Застосовані величини		Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди (без ПДВ), грн. за 1 кв.м.	
			Індекс інфляції, %	Орендна ставка, %	Орендна плата визначена згідно Положення про оренду (розрахункова)	Орендна плата визначена за результатами конкурсу, або за згодою сторін
Нежитлові приміщення за адресою: м. Житомир, вул. В.Бердичівська, 9	77,25	154 534		7%		11,67

Орендодавець:

 підпис
 М.П.

Орендар:

 підпис
 М.П.

