

ДОГОВІР ОРЕНДИ

індивідуально визначеного нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області № 10

місто Луцьк

«29» вересня 2020 року

Ми, що нижче підписалися, **Волинська обласна рада**, яка є юридичною особою, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 00022444, місцезнаходження якого: м. Луцьк, Київський майдан, 9 (далі – Орендодавець), в особі голови обласної ради **Вахович Ірини Михайлівни**, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування», з однієї сторони, та

Луцький педагогічний коледж, який є юридичною особою, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02126107, місцезнаходження якого: м. Луцьк, проспект Волі, 36 (далі – Балансоутримувач), в особі директора **Бойчука Петра Микитовича**, що діє на підставі Статуту, затвердженого розпорядженням Голови Волинської обласної ради № 115 від 13.05.2019, з другої сторони, та

Фізична особа-підприємець Шевчук Юрій Олександрович, який є фізичною особою-підприємцем, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 3204708412, місцезнаходження якого: м. Луцьк, вул. Кравчука буд. 18, кв. 5 (далі – Орендар), в особі **Шевчука Юрія Олександровича**, що діє на підставі Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, номер запису 2 198 000 0000 030522 від 27.12.2017, з третьої сторони, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області нежитлове приміщення, (далі - Майно) площею 2 кв. м, розміщене за адресою: м. Луцьк, проспект Волі, 36, на першому поверсі будівлі Луцького педагогічного коледжу, що перебуває на балансі Луцького педагогічного коледжу, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість об'єкта оцінки на «01» вересня 2020 р. і становить за незалежною оцінкою 17890,00 грн.

1.2. Майно здається в оренду з метою розміщення торгівельного автомату, що відпускає продовольчі товари.

1.3. Передача Майна в оренду здійснюється за актом приймання-передавання, в якому зазначається перелік і стан майна, що орендується, та інші відомості за узгодженням сторін (додаток № 1).

2. Умови передачі орендованого Майна

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

2.2. Умовою передачі майна в оренду є укладання сторонами «Договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого

нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю» (додаток № 2), який є невід'ємною частиною цього Договору. Договір, укладений без зазначеного Договору, є нікчемним.

2.3. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, управління яким здійснює обласна рада або уповноважений нею орган, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, або за залишковою вартістю.

2.5. Обов'язок зі складання акта приймання-передавання покладається на Балансоутримувача.

3. Орендна плата та розрахунки

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорцій її розподілу (надалі – Методики)/за результатами конкурсу на право оренди Майна, становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку **148,79 грн.**

Місячна орендна плата підлягає в подальшому індексації в залежності від рівня індексу інфляції у відповідності з чинним законодавством України.

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

3.3. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін.

Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї зі Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь Балансоутримувача та обласного бюджету за весь період заборгованості з урахуванням пені за кожен день затримки у розмірі надвигідної облікової ставки Національного банку України (НБУ) на дату нарахування пені.

3.6. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 10% від суми заборгованості.

3.7. Орендар сплачує орендну плату щомісячно до 15 числа наступного місяця. Фактичні суми платежів, номери рахунків, кодів і призначення платежу вказуються в рахунках Балансоутримувача.

3.8. Орендар в 3-х денний термін з моменту оплати надає Балансоутримувачу завірену копію платіжного доручення на перерахування коштів.

3.9. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Балансоутримувачу і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області.

3.10. Крім орендної плати Орендар сплачує витрати Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та відшкодовує витрати, понесені Балансоутримувачем за надання комунальних та інших послуг.

3.11. У разі розірвання чи закінчення строку дії цього Договору орендна плата, комунальні платежі та видатки на утримання орендованого Майна сплачуються Орендарем по день фактичної здачі Майна Балансоутримувачу за актом приймання-передавання. Розірвання чи припинення дії Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до бюджету та Балансоутримувачу.

3.12. Орендар має право на авансову оплату орендної плати, видатків на утримання та комунальних платежів.

4. Права та обов'язки Орендодавця і Балансоутримувача

4.1. Орендодавець має право:

а) контролювати наявність, стан і напрями використання Орендарем Майна відповідно до умов цього Договору;

б) виступати ініціатором щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору, або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна, внаслідок невиконання або неналежного виконання умов Договору та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

в) здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження;

г) інші права, що впливають з цього Договору або передбачені чинним законодавством.

4.2. Орендодавець зобов'язується:

а) інформувати Балансоутримувача та Орендаря щодо рішень, які стосуються Майна, що є об'єктом Договору;

б) 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;

в) у випадку зміни Балансоутримувача до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах за участю правонаступника Балансоутримувача.

4.3. Балансоутримувач має право:

а) контролювати наявність, стан і напрями використання Орендарем Майна відповідно до умов цього Договору;

б) виступати ініціатором щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору, або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна, внаслідок невиконання або неналежного виконання умов Договору та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

в) здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження;

г) інші права, що впливають з цього Договору або передбачені чинним законодавством.

4.4. Балансоутримувач зобов'язується:

а) передати Орендарю Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання, який підписується одночасно з цим Договором;

б) передати Орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити Орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я Орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним;

в) інформувати Орендаря щодо рішень Власника, які стосуються Майна, що є об'єктом Договору;

г) у разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень;

д) 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;

е) у разі, якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахування Орендодавцю, протягом двох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

5. Права та обов'язки Орендаря

5.1. Орендар має право:

а) використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору;

б) за письмовим дозволом Балансоутримувача та за погодженням з постійною комісією обласної ради з питань використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області на підставі розпорядження голови обласної ради, за рахунок власних коштів, вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого Майна, за умови виготовлення та погодження з Балансоутримувачем, обласною радою відповідної проектно-кошторисної документації.

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'ємні поліпшення - власністю Орендодавця.

Вартість поліпшень орендованого Майна, здійснених без згоди Орендодавця, компенсації не підлягає.

в) на продовження дії (переукладення) цього Договору на новий термін у разі відсутності заборгованості з орендної плати та інших платежів і належного виконання інших обов'язків, взятих на себе цим Договором;

г) передавати орендоване Майно в суборенду виключно за погодженням з Балансоутримувачем та постійною комісією обласної ради з питань використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області. Порухення цих вимог є підставою для дострокового припинення Договору оренди Майна в порядку, встановленому чинним законодавством;

д) Орендар може зажадати повернення орендованого Майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця;

е) інші права, що випливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

5.2. Орендар зобов'язується:

а) використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов договору;

б) своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі;

в) 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;

г) забезпечити Орендодавцю та Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його станом та напрямом використання та виконання умов Договору;

д) своєчасно здійснювати, за власний рахунок, 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;

е) протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача від ризиків випадкової загибелі чи пошкодження, на суму не меншу, ніж вартість за висновком про вартість/актом оцінки у порядку, визначеному законодавством. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим. Копії договору(ів) страхування і платіжного(них) доручення(нь) про сплату страхового(их) платежу(ів) надати Балансоутримувачу;

є) на вимогу Орендодавця, Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння;

ж) у випадку припинення або розірвання цього Договору повернути Балансоутримувачу орендоване Майно за актом приймання-передавання, в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря, та провести кінцевий розрахунок по орендній платі та інших платежах за весь час оренди;

з) нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством;

и) у разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Балансоутримувача у тижневий строк;

і) здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (у випадках, передбачених законодавством) за рахунок своїх коштів;

ї) здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна (на підставі договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендаря).

5.3. У разі, якщо Договір укладено за результатами конкурсу, до нього включаються також зобов'язання переможця, взяті останнім на себе добровільно, відповідно до умов конкурсу, як невід'ємна частина цього Договору.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України та умов цього Договору.

6.2. За несвоєчасну передачу, повернення або навмисне ухилення від прийняття об'єкта оренди винна сторона сплачує іншій стороні штраф у розмірі трьох неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожен день затримки передачі.

6.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря та Балансоутримувача. Орендар та Балансоутримувач не відповідають 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 Майно.

6.4. Усі спірні питання вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при недосягненні згоди – в судовому порядку за місцем знаходження орендованого Майна.

6.5. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

7. Термін дії Договору та умови його припинення

7.1. Строк дії Договору оренди складає з «29» вересня 2020 року до «31» липня 2023 року включно.

7.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, в 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.

7.3. Зміни до умов цього Договору або розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі зміни та доповнення до цього Договору оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною цього Договору.

7.4. Після закінчення строку дії Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладання Договору на новий термін, крім випадків, якщо орендоване Майно необхідне для потреб Балансоутримувача чи Орендодавця. У разі, якщо Власник має намір використовувати зазначене Майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору.

7.5. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов протягом одного місяця після закінчення строку дії цього Договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою до Договору, яка є невід'ємною частиною Договору.

7.6. 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.

7.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- достроково за взаємною згодою Сторін;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі об'єкта оренди;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідація юридичної особи, яка була Орендарем;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

7.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця чи Балансоутримувача, якщо Орендар:

- користується Майном невідповідно до умов цього Договору;
- погіршує стан Майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
- перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;
- у разі невиконання Орендарем взятих на себе обов'язків, передбачених пунктом 5.2 цього Договору.

7.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, Балансоутримувача, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області та їх вартість компенсації не підлягає.

7.10. У разі припинення дії Договору з ініціативи Орендаря, він зобов'язаний повернути об'єкт оренди без компенсації йому витрат на поліпшення орендованого Майна. Повернення об'єкта проводиться за актом приймання-передавання.

7.11. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу. Якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

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

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

8. Додаткові умови

8.1. Сторони не відповідають за невиконання цього Договору при форс-мажорних обставинах, стихійних лихах, військових діях, а також при виданні нормативних актів, що не дають змоги частково або повністю виконати його умови.

8.2. Всі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками Сторін у кожному окремому випадку.

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

8.4. Цей договір укладено у 4-х примірниках, які мають однакову юридичну силу і надаються по одному для Балансоутримувача та Орендаря і два примірника обласній раді.

9. Додатки

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

- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- звіт про оцінку Майна, що передається в оренду;
- розрахунок орендної плати;
- Договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю;
- план розміщення майна (експлікація площ для об'єктів оренди нерухомого майна, які є частиною будівлі (споруди), цілісного майнового комплексу);

10. Місцезнаходження, платіжні реквізити

Орендодавець:

Волинська обласна рада

43027, Волинська область, м. Луцьк, майдан Київський, 9

Код ЄДРПОУ 00022444

тел. (0332) 778300

Балансоутримувач:

Луцький педагогічний коледж

43010, Волинська область, м. Луцьк, пр. Волі, 36

р/р UA178201720344290001000031375,

р/р UA338201720344281001200031375

у ДКСУ м. Київ

МФО 803014, код ЄДРПОУ 02126107

тел.(0332) 77-06-59, факс (0332) 24-81-55

Орендар:

Фізична особа-підприємець Шевчук Юрій Олександрович

43000, Волинська область, м. Луцьк, вул. Кравчука буд. 18, кв. 5

р/р UA203052990000026209743895729 в АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

Ідентифікаційний номер 3204708412

тел. (050) 9569388

Орендодавець:

Голова Волинської обласної ради _____

м. п.

І. М. Вахович

Балансоутримувач:

Директор Луцького педагогічного коледжу _____

м. п.

П. М. Бойчук

Орендар:

Фізична особа-підприємець _____

м. п.

Ю.О. Шевчук

Додаток № 1
до договору оренди
від «29» вересня 2020р.

АКТ
приймання-передавання майна

Найменування об'єкту, іншого майна. Відомча підпорядкованість, адреса телефон	Вартість згідно з висновком про вартість /актом оцінки/(грн)	Стан майна, що передається в оренду
Нежитлове приміщення, площею 2 кв. м, розміщене за адресою: м. Луцьк, проспект Волі, 36, на першому поверсі будівлі Луцького педагогічного коледжу, що перебуває на балансі Луцького педагогічного коледжу	17890,00 грн.	задовільний
Всього:	17890,00 грн.	—

Передав

Луцький педагогічний коледж



Директор

П. М. Бойчук

Прийняв

Фізична особа-підприємець
Шевчук Юрій Олександрович

ФО-підприємець

Ю. О. Шевчук

РОЗРАХУНОК

орендної плати за приміщення 2 кв. м.,
яке здається в оренду за адресою м. Луцьк, пр. Волі, 36
(станом на 17.09.2020 р.)

1. Загальна площа приміщення, що здається в оренду 2 кв.м.
2. Приміщення здається в оренду для розміщення торговельного автомату, що відпускає продовольчі товари.

3. Розмір місячної орендної плати відповідно до «Методики розрахунку орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорції її розподілу», затвердженої рішенням обласної ради від 20.12.2018 року № 22/19 становить:

$$\text{Опл.} = \text{Вп} \times \text{Сор} = 17890,00 \times 10 / 100 = 1789,00 \text{ грн.}$$

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл.} / 12 * \text{Іп.р.} * \text{Ім.} = 1789,00 / 12 * 0,998 * 1,00 = 148,79 \text{ грн.}$$

Балансоутримувач:

Директор

Головний бухгалтер



П.М. Бойчук

О.М. Заверуха

Орендар:

Керівник

ФО-П Ю.О. Шевчук