

**Договір оренди**

нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

місто Миколаїв, чотирнадцятого грудня дві тисячі шістнадцятого року.

Ми, що нижче підписалися, **Територіальні громади сіл, селищ, міст Миколаївської області в особі Департаменту економічного розвитку та регіональної політики Миколаївської обласної державної адміністрації**, податковий номер 38694316, місце знаходження якого: 54001, м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22 (*далі – Орендодавець*), яке здійснює свої повноваження на підставі Положення про департамент економічного розвитку та регіональної політики Миколаївської обласної державної адміністрації», затвердженого розпорядженням голови облдержадміністрації від 28.04.2016 р. № 152-р, та розпорядження голови облдержадміністрації від 28.04.2016 № 156-р «Про питання щодо управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» від імені якого на підставі довіреності посвідченої приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Сіряковою О.В. 27 липня 2016 року з реєстровим № 644 діє начальник управління з питань майна комунальної власності області Департаменту економічного розвитку та регіональної політики Миколаївської обласної державної адміністрації Відіна Ольга Вікторівна, яка проживає за адресою: Миколаївська область, Миколаївський район, село Надбузьке, вул. Зелена, буд.1, кв. 43, реєстраційний номер облікової картки фізичної особи платника податків за даними державного реєстру фізичних осіб – платників податків – 2641101469, з однієї Сторони, та **ТОВ «АЛЬМЄРА»**, податковий номер 36433331, місце знаходження якого: 54018, м. Миколаїв, вул. Театральна (Васляєва) б. 35-А, кв. 36, (*далі – Орендар*), в особі директора в особі директора Утюжнікова Івана Валерійовича, зареєстрованого за адресою: м. Миколаїв, вул. Південна, 27-а, кв. 8, реєстраційний номер облікової картки фізичної особи платника податків за даними державного реєстру фізичних осіб – платників податків – 2939609632, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого 18.09.2015 за № 15221050003018478, з іншої Сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області: частина приміщень будівлі господарського корпусу (Літ – В-1) площею **105,40 кв. м** та частина покриття (Літ - І) площею **112,00 кв. м**, що розташоване за адресою: м. Миколаїв, проспект Миру, 15 та перебуває на балансі комунального закладу «Загальноосвітня школа – інтернат І-ІІІ ступенів – центр загальної і профільної освіти та комплексної реабілітації» Миколаївської обласної ради, вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку станом на 31.08.2016 року і становить за незалежною оцінкою **129000,00 грн. (без ПДВ)** та станом на 31.10.2016 року і становить за незалежною оцінкою **18900,00 грн. (без ПДВ)**.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення та експлуатації котельного обладнання.

1.3. Стан майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

1.4. Школа-інтернат №5, частина приміщень якого передається в оренду, належить Орендодавцю на підставі Свідоцтва про право власності на нерухоме майно серії САК425916, виданого реєстраційною службою Миколаївського міського управління юстиції Миколаївської області 27.04.2015 року. Згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про право власності: 9489387 від 07.04.2015 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 625586648101, відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.10.2016 року (інформаційний номер інформаційної довідки: 70101864), виданого Постолакі Н.К., державним реєстратором Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Миколаївської області № 1157

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування майном з моменту державної реєстрації цього Договору та акта приймання-передачі майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником майна залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст Миколаївської області, 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. У разі припинення дії цього Договору майно повертається Орендарем Орендодавцю протягом 3-х (трьох) робочих днів з моменту припинення дії Договору.

У цей строк Орендар зобов'язаний звільнити об'єкт оренди та повернути його Орендодавцю.

Орендар повертає майно Орендодавцю аналогічно до порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі розділу 5 Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженого рішенням Миколаївської обласної ради від 23.09.2011 року № 4 (далі – Методика розрахунку) зі змінами та доповненнями і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – жовтень 2016 року – **5132,00 грн.**

Орендна плата за перший місяць оренди – грудень 2016 року визначається шляхом корегування орендної плати за базовий місяць – жовтень 2016 року – на індекси інфляції за листопад-грудень 2016 року.

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. Якщо індекс інфляції менший ніж 1, то за такий період приймається індекс інфляції рівний 1.

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 до днів 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 перераховується Балансоутримувачу у повному обсязі щомісяця не пізніше 20 (двадцятого) числа поточного місяця. Балансоутримувач самостійно, у п'ятиденний термін після отримання орендної плати від Орендаря, перераховує до обласного бюджету 50 відсотків орендних платежів.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до обласного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6. співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менш як три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 20 відсотків від суми заборгованості. Штраф стягується за весь період прострочки платежів.

Штраф стягується до обласного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.



3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до обласного бюджету та/або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю у п'ятиденний строк від дня одержання його письмової заяви або заліку в рахунок наступних платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди з урахуванням індексів інфляції.

3.11. 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 штрафні санкції.

3.12. У зв'язку з тим, що 100 (сто) відсотків орендної плати надходить на рахунок Балансоутримувача, Орендодавець уповноважує Балансоутримувача здійснювати контроль за повнотою і своєчасним надходженням орендної плати та, за необхідності, нарахуванням і надходженням штрафних санкцій.

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.

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

4.3. Відновлення орендованого майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4., 5.7. цього Договору.

4.4. Орендар не вправі проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння та інші поліпшення орендованого майна без отримання згоди Орендодавця в установленому чинним законодавством порядку. Здійснене Орендарем поліпшення орендованого майна є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Протягом 5 банківських днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до обласного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.

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 обласному бюджету і Балансоутримувачу 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 (див. пункт 3.9. цього Договору).

5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.4. Забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і виведенню з експлуатації, 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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи з протипожежної безпеки.



HBI 801158

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

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: буревії, землетруси, великі снігопади, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. 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.

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

5.9. Щомісяця до 25 числа, надавати Балансоутримувачу інформацію про перерахування орендної плати за поточний місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати). На вимогу Орендодавця та Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах та оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. Передавати орендоване майно в суборенду за наявності письмової згоди Орендодавця.

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 Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря.

5.12. Укласти з Балансоутримувачем розрахунки та щомісяця до 25 числа компенсувати Балансоутримувачу витрати з податку на землю, на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю згідно з розрахунками та виставленими рахунками.

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

5.14. У разі зміни номера телефону, назви підприємства, юридичної адреси, рахунків повідомляти про це Орендодавця та Балансоутримувача у тижневий строк.

5.15. Переглянути розмір орендної плати на вимогу Орендодавця у разі зміни Методики її розрахунку. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору.

5.16. Провести оцінку об'єкта оренди у разі якщо на момент продовження (поновлення) дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому.

5.17. Проводити державну реєстрацію Договору та всіх змін до Договору за власний рахунок.

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 та інші поліпшення орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.

7. Обов'язки Орендодавця та Балансоутримувача

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується після державної реєстрації Договору.



7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном за умовах цього Договору.

7.3. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.4. Порушити питання про розірвання договору оренди, якщо Орендар не сплатив орендну плату протягом 3-х місяців.

7.5. Балансоутримувач перераховує до 25 числа поточного місяця до обласного бюджету 10 відсотків орендної плати.

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.

8.3. Здійснювати контроль за станом майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта 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 та Балансоутримувач не відповідають за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансоутримувача. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, згідно з якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на **4 роки 11 місяців** та діє з моменту його державної реєстрації.

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, які пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення дії цього Договору або зміну його умов протягом одного місяця після закінчення строку його чинності 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.

10.5. Реорганізація Орендодавця та Балансоутримувача не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для правонаступників Орендодавця та Балансоутримувача, за винятком випадку приватизації орендованого майна.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;



НВІ 801159

- загибелі орендованого майна;
- банкрутства Орендаря;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- ліквідації Орендодавця, Балансоутримувач – юридичних осіб;
- відчуження власником орендованого майна;

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснене Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом 3 (трьох) робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

У разі, якщо Орендар затримав повернення майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення майна покладається на Орендодавця.

10.10. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 20 відсотків від вартості майна, визначеної звітном про незалежну оцінку, з урахуванням індексів інфляції на момент його повернення за користування майном за час прострочення.

Неустойка стягується до обласного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.

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

10.12. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, а саме:

- 1 – Орендодавцю;
- 2 – Орендарю;
- 3 – Балансоутримувачу
- 4 - нотаріусу

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець: Департамент економічного розвитку та регіональної політики
Миколаївської обласної державної адміністрації

54001, м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22

Ідентифікаційний код 38694316, МФО 820172,

Держказначейська служба України м. Київ, р/р 35211030085785,
(0512) 37-09-32

Орендар: ТОВ «АЛЬМЄРА»

податковий номер 36433331

місце знаходження якої: 54018, м. Миколаїв

вул. Театральна (Васляєва), б. 35-А, кв. 36

Контактний телефон: (0512) 45-21-22, (067) 5170116

МФО 300528 р/р 26007455014152 В ПАТ «ОТП БАНК»

Балансоутримувач: Комунальний заклад «Загальноосвітня школа-інтернат

I-III ступенів – центр загальної і профільної освіти

та комплексної реабілітації» Миколаївської обласної ради

податковий номер 04589981

54018, м. Миколаїв, проспект Миру, 15

МФО 826013, р/р 35412002947800, 35424202047800

ГУДКСУ Миколаївської області

Тел. (0512) 21-31-75



12. Додатки

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

- звіт про незалежну оцінку майна, що передається в оренду;
- рецензія звіту про вартість об'єкта оренди;
- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі орендованого майна;
- розрахунок витрат Балансоутримувача з податку на землю, на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю;
- план розміщення майна;
- відомості про об'єкт спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;
- інформація про об'єкт оренди, який належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;
- витяг про державну реєстрацію Договору оренди.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Начальник управління з питань майна
комунальної власності області
департаменту економічного розвитку та
регіональної політики Миколаївської
обласної державної адміністрації
О.В. Відіна
МП

ОРЕНДАР

Директор ТОВ «АЛЬМЕРА»



І.В. Утюжников
МП

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

В. о. директора комунального закладу
«Загальноосвітня школа – інтернат I-III ступенів
– центр загальної і профільної освіти та
комплексної реабілітації»
Миколаївської обласної ради
В.М. Лисенко
МП

Місто Миколаїв, Миколаївська область, Україна, чотирнадцятого грудня дві тисячі шістнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Сіряковою О.В., приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність департаменту економічного розвитку та регіональної політики Миколаївської обласної державної адміністрації, товариства з обмеженою відповідальністю «Альмера», повноваження їх представників, і належність Територіальним громадам сіл, селищ, міст Миколаївської області школи-інтернату №5, частина приміщень якого передається в оренду, перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право оренди на нерухоме майно – школи-інтернату №5, частина приміщень якого передається в оренду підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 1148.

Стягнуто плати відповідно до ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус: [Підпис]



НВІ 801160