

**ДОГОВІР № Ос-35**  
оренди об'єктів нерухомості комунальної власності міста

16.02.2018 р.

м. Кривий Ріг

Управління комунальної власності міста виконкому Криворізької міської ради (надалі – ОРЕНДОДАВЕЦЬ) в особі начальника управління Волошиненка С.М., який діє на підставі "Положення про управління комунальної власності міста виконкому Криворізької міської ради", з одного боку, та

**РЕЛІГІЙНА ГРОМАДА СВЯЩЕНОМУЧЕНИКА ОНУФРІЯ ПАРАФІЇ КРИВОРІЗЬКОЇ ЄПАРХІЇ  
УКРАЇНСЬКОЇ ПРАВОСЛАВНОЇ ЦЕРКВИ В МІСТІ КРИВОМУ РОЗІ**

(повна назва юридичної або фізичної особи)

(надалі – ОРЕНДАР) в особі керівника Златова В.Ф., який діє на підставі статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет договору**

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає у строкове платне користування нерухоме майно (надалі – об'єкт оренди), нежитлове приміщення, збудовану у 1 поверх окремо розташованої будівлі загальною площею **103.24 м<sup>2</sup>**, розташований за адресою: **вул. Соборності, 20**, для використання під розміщення **недільної школи, погодинно згідно з графіком**, балансоутримувачем якого є відділ освіти виконкому Металургійної районної у місті ради. Об'єкт оренди обладнаний холодним водопостачанням, каналізацією, центральним опаленням, електромережею тощо. Використання орендованого комунального майна не за призначенням забороняється.

**2. Умови передачі та повернення орендованого майна**

- 2.1. Договір оренди вважається укладеним із моменту підписання його сторонами.
- 2.2. Вступ ОРЕНДАРЯ у платне строкове користування об'єктом оренди настає одночасно з підписанням акта приймання-передавання з БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ, який треба оформити в 5-денний термін.
- 2.3. У разі припинення або розірвання цього договору ОРЕНДАР повертає об'єкт оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в 5-денний термін.
- 2.4. Об'єкт оренди вважається повернутим БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ з моменту підписання сторонами акта приймання-передавання.

**3. Суборенда**

- 3.1. Передача цілих майнових комплексів у суборенду забороняється.
- 3.2. Передача об'єкта оренди в суборенду допускається лише за попередньої згоди ОРЕНДОДАВЦЯ. Плата за суборенду майна не повинна перевищувати орендної плати ОРЕНДАРЯ (пропорційно до площі об'єкта нерухомості, що передається в суборенду).

**4. Орендна плата**

- 4.1. За користування об'єктом оренди ОРЕНДАР сплачує річну орендну плату у розмірі **15 %** від незалежної вартості об'єкта оренди. Орендна плата становить **121.23 грн.** без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) – грудень 2017 р. Орендна плата за перший місяць оренди лютий 2018 р. визначається шляхом коригування її розміру за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди. Орендна плата перераховується на лоточний рахунок БАЛАНСОУТРИМУВАЧА щомісячно, не пізніше 20-го числа місяця, наступного після сплачуваного. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ – комунальне підприємство в подальшому перераховує 70 % коштів до міського бюджету, БАЛАНСОУТРИМУВАЧ – бюджетна установа перераховує кошти до міського бюджету в розмірі, встановленому законом про Державний бюджет України на відповідний рік. Розмір орендної плати за кожен наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Індекс інфляції визначається щомісячно Держкомстатом України. Розмір орендної плати може бути переглянуто в разі зміни методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених чинним законодавством. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством.
- 4.2. Орендар самостійно відшкодовує податок на землю, на якій розташований об'єкт оренди, її балансоутримувачу відповідно до розміру займаної земельної ділянки. Розрахунок плати за землю здійснюється балансоутримувачем об'єкта оренди і є додатком до договору про відшкодування земельного податку. Якщо протягом трьох місяців з моменту укладання договору оренди ОРЕНДАР не відшкодує земельний податок, ОРЕНДОДАВЕЦЬ має підстави для розірвання договору оренди.
- 4.3. Вартість послуг, пов'язаних із оформленням звіту про незалежну оцінку об'єкта оренди, у розрахункову суму орендної плати не враховується.
- 4.4. ОРЕНДАР окремо укладає договір на одержання комунальних послуг, енергопостачання, послуг зв'язку безпосередньо з їх постачальником або БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ.
- 4.5. Оплати підлягає весь період строкового користування ОРЕНДАРЕМ об'єктом оренди від дня вступу у строкове користування до фактичного повернення об'єкта оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ за актом.
- 4.6. ОРЕНДАР вносить орендну плату за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності.
- 4.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, стягується за весь період заборгованості з урахуванням пені згідно з чинним законодавством у розмірі 0,5 % від простроченої до оплати суми за кожен день прострочення, але не більш подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла на період, за який нараховується пеня.
- 4.8. 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 з орендної плати, якщо така виникла, у повному обсязі БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

**5. Використання амортизаційних відрахувань**

Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховує та залишає у своєму розпорядженні БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

**6. Обов'язки Орендаря**

- ОРЕНДАР зобов'язаний:
- користуватися об'єктом оренди у відповідності до його цільового призначення та умовами договору;
  - своєчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату, визначену цим договором;
  - своєчасно здійснювати ремонтні роботи об'єкта оренди за власні кошти, утримувати в належному технічному стані фасад та прилеглу територію. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання ОРЕНДОДАВЦЯ щодо компенсації вартості поліпшень;
  - нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки та санітарії в приміщеннях згідно із законодавством;
  - вести облік спожитої електроенергії, інших обліковуваних послуг, установивши та зареєструвавши відповідні лічильники, та своєчасно здійснювати оплату;
  - забезпечувати доступ до об'єкта оренди для перевірки його стану представників ОРЕНДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА, що мають відповідні повноваження;
  - забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, утримувати 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 протипожежної безпеки;

- застрахувати об'єкт оренди в одній із страхових компаній, що вибороти право на страхування об'єктів комунальної власності міста протягом календарного року, не менше ніж на його вартість, визначену звітом про оцінку, на користь БАЛАНСОУТРИМУВАЧА з моменту укладення цього договору у порядку, визначеному законодавством. Надати ОРЕНДОДАВЦЮ копію страхового полісу та платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди об'єкт був застрахованим;
  - у разі припинення або розірвання договору у 5-денний термін повернути за актом приймання-передавання об'єкт оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в належному стані;
  - у разі погіршення стану або знищення чи допущення порушення зобов'язання щодо орендованого майна ОРЕНДАР відшкодовує ОРЕНДОДАВЦЮ збитки;
  - у разі зміни назви підприємства, телефону, юридичної адреси, місцезнаходження повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЮ у тижневий строк;
  - виконувати інші зобов'язання, не зазначені в цьому договорі, але встановлені нормами законодавства;
  - у місячний термін з дати укладання договору оренди укласти договір з балансоутримувачем про відшкодування земельного податку;
  - у разі проведення реконструкції, розширення і технічного переоснащення об'єкта оренди необхідно отримати дозвіл на реконструкцію об'єктів оренди, розробити проектно-кошторисну документацію відповідно до діючих проектно-планувальних норм, узгодити її та отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно з чинним законодавством.
- Виконання будівельних робіт на об'єктах оренди без одержання дозволу вважається самовільним і тягне за собою відповідальність згідно з чинним законодавством.

#### 7. Права Орендаря

ОРЕНДАР має право:

- самостійно здійснювати господарську діяльність із використанням об'єкта оренди за його цільовим призначенням, обумовленим цим договором у межах, визначених статутними документами;
- здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення об'єкта оренди за рахунок власних коштів за попереднім погодженням з ОРЕНДОДАВЦЕМ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ кошторису та граничного розміру витрат.

#### 8. Обов'язки Орендодавця

ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний здійснювати контроль за своєчасним і в повному обсязі надходженням платежів за оренду об'єкта через БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

#### 9. Права Орендодавця

ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право контролювати наявність, стан та ефективність використання комунального майна переданого в оренду.

#### 10. Обов'язки Балансоутримувача

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ зобов'язаний:

- надавати інформацію ОРЕНДОДАВЦЮ про виконання ОРЕНДАРЕМ умов договору оренди;
- здійснювати контроль за своєчасним і в повному обсязі надходженням орендних платежів за оренду об'єкта, цільовим використанням орендованого об'єкта;
- передати об'єкт оренди ОРЕНДАРЕМ у 5-денний термін після підписання договору шляхом оформлення акта приймання-передавання;
- у 10-денний термін від дати укладання договору про відшкодування земельного податку надати ОРЕНДОДАВЦЮ його копію.

#### 11. Термін дії договору

11.1. Цей Договір діє з **16.02.2018 р.** по **16.01.2021 р.** включно.

11.2. У межах терміну дії договору, об'єкт оренди може бути внесено до переліку об'єктів комунальної власності міста, що підлягають приватизації і приватизовано відповідно до чинного законодавства за участі чи без ОРЕНДАРЯ.

11.3. Після закінчення терміну дії цього договору при належному виконанні його умов, ОРЕНДАР має переважне право на інших рівних умовах на продовження його на новий термін.

11.4. Цей договір припиняється у разі закінчення терміну дії, приватизації об'єкта, банкрутства ОРЕНДАРЯ, знищення об'єкта оренди. Достроково цей договір може бути розірвано за згодою сторін, а також за вимогою однієї з них за рішенням суду у випадку невиконання сторонами своїх зобов'язань за цим договором та інших підстав, передбачених законодавством України.

11.5. У разі, якщо ОРЕНДОДАВЕЦЬ не попередить ОРЕНДАРЯ протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, договір вважається продовжений на той же термін і на тих же умовах.

#### 12. Відповідальність і вирішення спорів за договором

- 12.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.
- 12.2. Спори, що виникають за цим договором або у зв'язку з ним, вирішуються в судовому порядку.
- 12.3. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим договором, регулюються згідно з чинним законодавством.

#### 13. Інші умови

13.1. Унесення змін і доповнень до договору здійснюється за згодою сторін. Одностороннє внесення змін чи доповнень до договору не дозволяється.

13.2. Перехід права власності до інших осіб не віднімає чинності цього договору для нового власника.

13.3. Залишення об'єкта оренди без попередження БАЛАНСОУТРИМУВАЧА або оформлення акта приймання-передавання не звільняє ОРЕНДАРЯ від матеріальної відповідальності за об'єкт оренди та внесення орендної плати.

13.4. Цей договір укладено у 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу та направляються:

- 1-й примірник – ОРЕНДОДАВЦЮ,
- 2-й примірник – ОРЕНДАРЕМ,
- 3-й примірник – БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

До договору додаються:

1. Звіт про незалежну оцінку об'єкта оренди.
2. Розрахунок орендної плати.
3. Акт приймання-передавання об'єкта.

#### 14. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:



Додаток № 2  
до договору оренди № Ос-35  
від 16.02.2018

## Розрахунок орендної плати за базовий місяць

Згідно акта експертної оцінки від 09.01.2018 вартість об'єкта оренди становить 203663.00 грн.

Орендна плата за рік складає:

$203663.00 \text{ грн.} * 15 \% = 30549.45 \text{ грн.}$

відповідно за базовий місяць – грудень 2017 року:

$30549.45 \text{ грн.} : 12 \text{ міс.} : 30 \text{ днів} : 24 \text{ години/день} * 30 \text{ (днів/місяць)} / 7$   
 $(\text{днів/тиждень}) * 8 \text{ годин/тиждень} = \underline{121.23 \text{ грн. без ПДВ}}$

Виконавець:



О.Іскієрдо

## ВИСНОВКИ ПРО РИНКОВУ ВАРТІСТЬ МАЙНА

<b>Замовник:</b>	Релігійна громада священномученика Онуфрія парафії Криворізької єпархії Української православної церкви в місті Кривому Розі
<b>Власник майна:</b>	Територіальна громада м. Кривого Рогу
<b>Балансоутримувач:</b>	Відділ освіти виконкому Металургійної районної в місті ради.
<b>Виконавець:</b>	ТОВ «МАМУЛЬЧИК І К», 50086, Дніпропетровська область, м. Кривий Ріг, пр. Гагаріна, 59/142, тел./ф. (0564) 71-46-01, тел. 067-633-90-70, 067-633-90-80, e-mail: ozenkaKR@ukr.net, Сертифікат №266/15 виданий ФДМУ 03.04.2015 р. (термін дії до 03.04.2018 р.)
<b>Оцінювач:</b>	Мамульчик Світлана Миколаївна – член Українського товариства оцінювачів (УТО), кваліфікаційне свідоцтво МФ № 4906 від 03.03.2007 р., видане ФДМУ і МІБ (м. Київ), свідоцтво про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №408-ПК від 11.02.2016 р., видане ФДМУ і ПДАБА, по напрямку оцінки майна «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» за спеціалізаціями «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них», «оцінка машин і обладнання», «Оцінка колісних транспортних засобів», «Оцінка рухомих речей», свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів Фонду державного майна України № 5395 від 04.04.2007 р.
<b>Підстава проведення оцінки:</b>	Договір від «09» січня 2018 р.
<b>Об'єкт оцінки:</b>	Нежитлове вбудоване приміщення загальною площею 103,24 м <sup>2</sup> , що розташоване на першому поверсі нежитлової триповерхової будівлі (Криворізька загальноосвітня школа-інтернат № 1).
<b>Місцезнаходження об'єкту оцінки:</b>	Дніпропетровська область, м. Кривий Ріг, Металургійний (Держинський) район, вул. Соборності (Косіора), буд. 20.
<b>Форма власності</b>	Комунальна
<b>Мета оцінки:</b>	Визначення ринкової вартості для нарахування орендної плати. Цей Звіт достовірний лише в повному об'ємі і для вказаної в ньому мети.
<b>Вид вартості:</b>	Ринкова вартість.
<b>Використані методичні підходи:</b>	Порівняльний, дохідний.
<b>Дата оцінки</b>	09.01.2018 р. (курс долара по відношенню до гривні, встановлений НБУ на дату оцінки – 28,203329 грн.)

На підставі даних, представлених Замовником, після вивчення нормативної, технічної і фінансової документації, проведення натурного огляду, консультацій з фахівцями, з врахуванням загальних положень і обмежувальних умов, із застосуванням методик, затверджених законодавством України, ринкова вартість об'єкту оцінки, визначена дохідним підходом, без урахування ПДВ, на дату оцінки склала:

**203 663 (двісті три тисячі шістьсот шістдесят три) гривні.**

Директор

Оцінювач



Мамульчик С.М.

Мамульчик С.М.

м. Кривий Ріг, 2018 р.