



**ГІРСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
БОРИСПІЛЬСЬКИЙ РАЙОН
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Р І Ш Е Н Н Я**

Про погодження договору оренди нерухомого або іншого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності

Керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішенням Гірської сільської ради № 1297-71-VII від 18.04.2019 року «Про укладення Гірською сільською радою договору оренди нерухомого або іншого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності з ДП «Центральна лабораторія якості води та ґрунтів» Інституту водних проблем і меліорації НААН України з метою розміщення будинку дитячої творчості», Гірська сільська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Погодити проект Договору оренди нерухомого або іншого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (додається).

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію Гірської сільської ради з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного та культурного розвитку.

с. Гора
від 18 липня 2019 року
№ 1448-75-VII

Сільський голова

Р.М.Дмитрів

проект

ДОГОВІР
оренди нерухомого або іншого індивідуально визначеного
майна, що належить до державної власності
№ _____

с. Гора _____ 2019 року

Ми, що нижче підписалися, Державне підприємство «Центральна лабораторія якості води та ґрунтів «Інституту водних проблем і меліорації» Національної академії аграрних наук України, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 01038460, місцезнаходження якого: 08324, Київська область, Бориспільський район, село Гора, вулиця Науки, 1 (далі – Орендодавець) в особі директора Мельничука Ф. С., що діє на підставі Статуту, та Гірська сільська рада Бориспільського району Київської області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 0436364, місцезнаходження якої: 08324, Київська область, Бориспільський район, село Гора, вулиця Центральна, 5 (далі – Орендар) в особі сільського голови Дмитрива Р. М., що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення Гірської сільської ради від _____ № _____ «Про _____», з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене приміщення, а саме нежитлове приміщення (далі – Майно) площею **283,2** кв.м, розміщене за адресою: 08324, Київська область, Бориспільський район, село Гора, вулиця Науки, 1а в адміністративній будівлі (інвентарний(реєстровий) номер №10310001 що обліковується на балансі Орендодавця, вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку на 01.07.2019 року і становить за незалежною оцінкою 1543437,17 грн. без урахування ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою забезпечення культурних потреб територіальних громад.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря. Орендодавець гарантує та підтверджує, що майно на момент укладання цього договору не використовується для прикладних та фундаментальних дослідів.

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 (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – не раніше дати державної реєстрації Договору) та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

2.5. Орендар не має права передавати обов'язки по Договору іншим юридичним або фізичним особам, а також здавати приміщення в суборенду цілком або частково.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 N 786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку липень 2019 р. - 19292,97 грн. без ПДВ.

Орендна плата за перший місяць оренди - липень 2019 становить 19292,97 гривень без ПДВ.

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, розрахунку Державною службою статистики України.

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 дням 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 Орендодавцю щомісяця не пізніше 15 числа місяця.

3.7. Орендна плата, 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 за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. 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.

3.9. Надмірно сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів, або поверненню Орендарю в залежності від обставин.

3.10. 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, ураховуючи санкції, Орендодавцю.

4. Використання амортизаційних відрахувань

і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Орендодавцем і використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.3, 5.6, 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 N 686 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11.06.2018 за N 711/32163.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. 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.

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

5.5. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, здійснювати можливі заходи для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт 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.

5.7. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване майно не менше ніж на його вартість за звітом про оцінку на користь орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди

5.8. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь термін оренди майно було застрахованим.

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

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

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

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

5.13. У разі зміни розрахункового рахунку, назви, 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 без викупу та приватизації.

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, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

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 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 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 державне Майно.

9.3. 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, що діє з _____ 201_ до _____ 202_ року включно. У разі

відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

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 повного 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. Орендар має право достроково розірвати цей Договір в позасудовому порядку шляхом односторонньої відмови від Договору, направивши Орендодавцю відповідне письмове повідомлення не пізніше, ніж за 1 (один) місяць до запланованої дати розірвання Договору, без застосування жодних штрафних санкцій. У такому випадку Договір вважатиметься розірваним по спливу місячного терміну після направлення Орендарем повідомлення про односторонню відмову від Договору, якщо в самому повідомленні не вказаний інший, більш пізній, строк.

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).

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;

достроково за ініціативою Орендаря;

банкрутства Орендаря;

ліквідації Орендаря - юридичної особи.

У разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

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, не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю 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 подвійної облікованої ставки НБУ від розміру місячної орендної плати за кожний день користування Майном за весь час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, два для Орендодавця й один - для Орендаря.

10.14. Кожна із Сторін зобов'язується зберігати конфіденційність щодо умов цього Договору і додатків до нього, а також будь-якої іншої інформації і даних, отриманих у зв'язку з виконанням умов цього Договору і що мають відношення до іншої Сторони цього Договору.

10.15. Орендодавець зобов'язується надавати послуги у рамках договірних відносин з Орендарем у спосіб, що не суперечить усім застосовним законам та правилам Орендаря, включаючи застосовне законодавство про протидію корупції та антимонопольне законодавство України.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:

Державне підприємство «Центральна лабораторія якості води та ґрунтів «Інституту водних проблем і меліорації» Національної академії аграрних наук України,

08324, Київська область, Бориспільський район, село Гора, вулиця Науки, 1

тел./факс: _____

код ЄДРПОУ _____;

п/р _____

Орендар

Гірська сільська рада Бориспільського району Київської області

8324, Київська область, Бориспільський район, село Гора, вулиця Центральна, 5

Тел. _____

код ЄДРПОУ _____

р/р _____

12. Додатки

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

До цього Договору додаються:

розрахунок орендної плати;

звіт про оцінку Майна, що передається в оренду;

акт приймання-передавання орендованого Майна;

Орендодавець

Державне підприємство
«Центральна лабораторія якості
води та ґрунтів «Інституту водних
проблем і меліорації»
Національної академії
аграрних наук України

Орендар

Гірська сільська рада

Директор

Сільський голова

_____ *Ф. С. Мельничук*

_____ *Р. М. Дмитрів*