

ДОГОВІР

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

№ 9

місто Суми

« 13. » січня 2017 року

Ми, що нижче підписалися, **Управління майном Сумської обласної ради**, код ЄДРПОУ 21107251, місцезнаходження якого: 40030, м. Суми, пл. Незалежності, 2 (далі - **Орендодавець**), в особі заступника начальника управління Сябренка Олексія Валентиновича, що діє на підставі Положення про управління майном Сумської обласної ради, з одного боку, та **Комунальний заклад Сумської обласної ради Сумська обласна комплексна дитячо-юнацька спортивна школа «Динамо»**, код ЄДРПОУ 32778369, місцезнаходження якого: 40030, м. Суми, вул. Кірова, будинок, 23 (далі - **Орендар**) в особі директора Зими Володимира Вікторовича, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, на підставі рішення Сумської обласної ради від 02.12.2016 «Про прийняття до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області з державної власності об'єктів нерухомості, розташованих за адресою: м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 5», керуючись ст.770 Цивільного кодексу України та ст.15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методикою розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням Сумської обласної ради 28.09.2012, за взаємною згодою вирішили переукласти у новій редакції договір оренди державного майна № 2051 від 14.03.2014:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області – **нежитлові приміщення загальною площею 374,3 кв. м** (на плані поз. №№ 46-58) (далі – **Майно**), розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі навчального корпусу (літ. Б) за адресою: м. Суми, вул. Римського - Корсакова, 5, що перебуває на балансі Комунального закладу **Сумський обласний інститут післядипломної педагогічної освіти** (далі - **Балансоутримувач**), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку і станом на 31.01.2014 становить 1138050 гривень 00 копійок.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення комунального позашкільного навчального закладу.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна

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

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 Сумської області в особі Сумської обласної ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Балансоутримувача.

2.4. У разі припинення цього Договору майно повертається Балансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому цим Договором для передачі майна Орендарю. Майно вважається повернутим Балансоутримувачу з моменту підписання акту приймання-передавання між Орендарем та Балансоутримувачем.

Обов'язок по складанню акта приймання-передавання покладається на Орендаря.

3. Орендна плата

3.1. **Орендна плата** визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області та пропорції її розподілу (далі – Методика розрахунку), і **становить без ПДВ 1 гривня в рік та підлягає річній індексації.**

Індексація річної орендної плати, встановленої у розмірі 1 гривня, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції не пізніше 20 січня наступного року.

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

3.3. Орендна плата перераховується на рахунок Балансоутримувача один раз в рік, не пізніше 15 лютого кожного року. Балансоутримувач перераховує до обласного бюджету частину орендної плати у розмірі, визначеному згідно з Методикою розрахунку.

Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем відповідно до 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.

3.4. 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 законодавством України.

3.5. Зайва сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає заліку в рахунок подальших платежів або поверненню Орендарю за його заявою у порядку, встановленому законодавством України.

3.6. 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 Балансоутримувачу заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

4. Відновлення орендованого Майна

4.1. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.2 цього Договору.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Прийняти від Балансоутримувача орендоване Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором між Балансоутримувачем та Орендарем, на період оренди.

5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.4. 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.

5.5. 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: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Своєчасно здійснювати за погодженням з Орендодавцем та Балансоутримувачем за власний рахунок поточний та/або капітальний ремонт орендованого Майна без подальшого відшкодування його вартості Балансоутримувачем та Орендодавцем. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Балансоутримувача щодо компенсації вартості поліпшень.

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його балансову вартість на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством України, 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. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, 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.

5.10. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна, земельного податку, надання комунальних послуг Орендарю та інших витрат, пов'язаних з утриманням майна.

5.11. Нести відповідальність, передбачену законодавством України, за несвоєчасну та/або неповну оплату рахунків за утримання та обслуговування орендованого Майна.

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

5.13. У разі зміни рахунку, найменування, телефону, юридичної та фактичної адреси повідомляти про це Орендодавця та Балансоутримувача у тижневий строк.

5.14. При проведенні Балансоутримувачем реконструкції, реставрації чи капітального ремонту Майна, пов'язаних з необхідністю його тимчасового звільнення, звільнити його у 15-тиденний термін з дня отримання офіційного повідомлення. На період тимчасового звільнення Майно повертається Балансоутримувачу за актом приймання-передавання, орендна плата за цей період не нараховується, про що укладається відповідна додаткова угода.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна.

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 між Орендарем та Балансоутримувачем.

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.

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, а також у разі 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 законодавством України.

9.2. У разі виявлення Балансоутримувачем невідповідності фактичного використання Орендарем Майна його цільовому призначенню, встановленому цим Договором, Орендодавцем складається відповідний акт, який є підставою для розірвання договору оренди.

9.3. 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 Майно.

9.4. 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 роки і 364 дні, що діє з 14 березня 2014 року по 12 березня 2017 року включно.

На підставі ст. 631 Цивільного кодексу України умови цього договору поширюються на відносини між сторонами, які виникли до переукладення договору оренди державного майна № 2051 від 14.03.2014 у новій редакції, а саме – з 20.12.2016 року.

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 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. Продовження строку дії цього Договору здійснюється Орендодавцем без проведення конкурсу при дотриманні умов, визначених законодавством України про оренду та Порядком передачі в оренду, затвердженим Сумською обласною радою. При дотриманні цих умов, Орендодавець має право до закінчення строку дії цього договору укласти додаткову угоду про продовження строку дії цього договору оренди на той самий термін, з врахуванням законодавства України, що діє на момент продовження дії Договору.

Звернення про намір продовжити цей Договір Орендар повинен направити Балансоутримувачу не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії Договору, який у свою чергу зобов'язаний проінформувати Орендодавця щодо виконання Орендарем умов цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну умов цього Договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну його дії, цей Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були ним передбачені, шляхом укладення додаткової угоди.

10.5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

У разі відчуження власником об'єкта оренди Договір оренди припиняється. Про намір відчуження Орендодавець зобов'язаний повідомити Орендаря негайно.

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;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- достроково у разі невиконання або неналежного виконання орендарем своїх зобов'язань за цим Договором.

10.7. Відмова Орендаря від підписання одночасно з цим Договором акта приймання-передавання майна є підставою для розірвання цього Договору відповідно до законодавства України.

10.8. 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 територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області в особі Сумської обласної ради.

10.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця не підлягає компенсації.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.

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

10.11. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання акта приймання-передавання між Балансоутримувачем та Орендарем. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки за час прострочення у розмірі подвійної орендної плати, визначеної цим Договором.

10.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

10.14.Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен із яких має однакову юридичну силу:

- для Орендодавця;
- для Орендаря;
- для Балансоутримувача.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець – Управління майном Сумської обласної ради

адреса: м. Суми, пл. Незалежності, 2, телефон/факс: 63-28-79;62-03-26,
E-mail: maupo @oblrada.sumy.ua, p/p 35416006001347 в ГУДКСУ в Сумській області, МФО 837013, код ЄДРПОУ 21107251.

Орендар – Комунальний заклад Сумської обласної ради Сумська обласна комплексна дитячо-юнацька спортивна школа «Динамо»

адреса: 40030, м. Суми, вул. Кірова, будинок, 23, p/p35415001027331 в ГУДКСУ у Сумській області, МФО 837013, код ЄДРПОУ 327783609, тел. 22-10-41, ф. 22-70-16.

Для перерахування орендної плати платіжні та поштові реквізити Балансоутримувача – Комунальний заклад Сумський обласний інститут післядипломної педагогічної освіти :

адреса: 40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 5, p/p 31559201319301 в ГУДКСУ у Сумській області, МФО 837013, код ЄДРПОУ 02139771.

12. Додатки

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

До цього Договору додається:

- акт приймання-передавання орендованого Майна.

Орендодавець:

**Управління майном
Сумської обласної ради**


Заступник начальника управління
О.В. Сябренко

Орендар:

**Комунальний заклад Сумської
обласної ради Сумська обласна
комплексна дитячо-юнацька
спортивна школа «Динамо»**


Директор
В.В. Зима