



ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА 553

Місто Житомир, двадцять першого листопада дві тисячі сімнадцятого року

з однієї сторони – Територіальна громада в особі Житомирської районної ради Житомирської області, (надалі – «Орендодавець»), код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 13577066, місцезнаходження за адресою: 10003, місто Житомир, вулиця Лесі Українки, №1, в особі голови Житомирської районної ради – Кругтій Сергія Григоровича, який проживає за адресою:

, та діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування», рішення 01 сесії 7 скликання Житомирської районної ради від 25 листопада 2015 року за №1, рішення 14 сесії 7 скликання Житомирської районної ради від 03 листопада 2017 року за №474 та

з другої сторони – Житомирський військовий інститут імені С.П. Корольова, (надалі – «Орендар»), що є юридичною особою за законодавством України, податковий номер/ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб – підприємців 08183359, місцезнаходження: 10004, місто Житомир, проспект Миру, №22, в особі начальника – генерал-майора Левченка Олександра Віталійовича, який проживає за адресою:

, та діє відповідно до повноважень, що ґрунтуються на Законі та Статуті, затвердженому наказом МОУ від 09 жовтня 2015 року за №559 (зі змінами та доповненнями), дата державної реєстрації, дата та номер запису в ЄДРЮО ФОП та ГФ:09.06.2001, 01.12.2015, 1 305 120 0000 012842,

що іменуються в тексті цього Договору „Сторони”, а кожен окремо „Сторона”, керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України, уклали цей Договір про нижчевикладене:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування:

приміщення загальноосвітньої школи І-ІІ ступенів: будівля школи загальною площею 1703,00 (одна тисяча сімсот три) кв.м., склад літ. «Б», гараж літ. «В», котельня з прибудовою літ. «Г», гараж літ. «Д», уборна літ. «У», що знаходиться за адресою: смт. Гуйва Житомирського району Житомирської області, вулиця Армієвська, №25 (двадцять п'ять), (далі – Об'єкт оренди), що знаходиться на балансі відділу освіти Житомирської районної державної адміністрації (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена шляхом проведення незалежної оцінки станом на 25.09.2017 року і становить 2 093 191 грн. 00 коп. (два мільйони дев'яносто три тисячі сто дев'яносто одну гривню 00 копійок).

Майно передано в оренду з метою розміщення навчального центру Житомирського військового інституту ім. С.П. Корольова для використання в навчально-виховному процесі під час підготовки фахівців для підрозділів та частин Збройних Сил України.

1.2. Орендар використовує орендоване приміщення тільки за цільовим призначенням, обумовленим даним договором.

1.3. Документи, що підтверджують право власності Орендодавця:

- свідоцтво про право власності, видавник - Реєстраційна служба Житомирського районного управління юстиції Житомирської області; дата видачі: 23.02.2015; індексний номер: 33991573.

Право власності зареєстроване в Державному реєстрі речових прав 20.02.2015 р. за №8818813 (реєстраційний номер об'єкта:580698418220).



2. Умови передачі та повернення орендованого приміщення

2.1. Вступ Орендаря у користування приміщенням настає одночасно з підписанням Сторонами даного договору та акта приймання-передачі Об'єкта оренди.

2.2. Передача приміщення в оренду не спричиняє передачу Орендареві права власності на Об'єкт оренди. Об'єкт оренди залишається у спільній власності Територіальної громади в особі Житомирської районної ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Приміщення вважається повернутим Орендодавцю та Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акту приймання-передачі.

3. Орендна плата

3.1. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3.2. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати і порядку використання плати за оренду майна, що є власністю комунальної власності Територіальної громади в особі Житомирської районної ради, затвердженої рішенням Житомирської районної ради 7 сесії 6 скликання від 24.05.2011 р. №102 (далі Положення).

3.3. Орендна плата по цьому договору згідно рішення 14 сесії 7 скликання Житомирської районної ради від 03 листопада 2017 року за №474 становить 01 грн. 00 коп. (одну гривню 00 копійок) в рік.

3.4. Отримувачем орендної плати за оренду приміщення, визначеного даним договором, встановити Балансоутримувача даного майна, а саме: відділ освіти Житомирської районної державної адміністрації.

3.5. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із Сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, у випадку внесення змін до Положення про оренду, методику розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності Територіальної громади в особі Житомирської районної ради, а також в інших випадках, передбачених законодавством України. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються Сторонами шляхом домовленості або в судовому порядку.

3.6. Орендна плата перерахована несвочасно або не в повному обсязі стягується з Орендаря з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки, визначеної НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення включаючи день оплати. Нарахування та стягнення пені здійснюється за весь період прострочення Орендарем виконання зобов'язання щодо перерахування орендної плати в терміни, встановлені в п. 3.3. цього Договору.

3.7. На випадок закінчення дії даного договору, або дострокового розірвання договору оренди на вимогу Орендодавця, орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення приміщення згідно з актом приймання-передачі. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи штрафні санкції.

3.8. Несплата орендної плати у повному обсязі протягом трьох місяців із дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди на вимогу Орендодавця. При цьому, стягнення з Орендаря заборгованості по орендній платі, з урахуванням пені за кожний день прострочення, провадиться на підставі рішення господарського суду та/або виконавчого напису нотаріуса.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються Балансоутримувачем, залишаються в його розпорядженні та використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади Житомирської районної ради.

5. Права і обов'язки Орендодавця

Орендодавець має право:

5.1. Контролювати стан, напрями і ефективність використання Об'єкта оренди, переданого в оренду.

5.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до даного договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованих приміщень внаслідок неналежного використання або невиконання умов даного договору.

5.3. Вимагати розірвання договору оренди в разі невиконання договору оренди та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Орендодавець зобов'язується:

5.4. Попередити Орендаря у письмовій формі про припинення або зміну умов договору оренди до його закінчення або в місячний термін після закінчення строку договору оренди.

6. Права і обов'язки Орендаря

Орендар має право:

6.1. Проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переобладнання та поліпшення Об'єкта оренди для своїх потреб, що зумовлює підвищення його вартості, лише з дозволу власника Об'єкта оренди або уповноваженого власником органу в установленому порядку, попередньо погодивши такі дії з Орендодавцем.

6.2. У разі, якщо поліпшення можуть бути відокремлені без пошкодження приміщення, Орендар має право на їх відокремлення.

6.3. Якщо Орендар без згоди власника та погодження Орендодавця здійснив поліпшення Об'єкта оренди, які неможливо відокремити без пошкодження Об'єкта оренди, він не має права на відшкодування їх вартості.

6.4. Поліпшення, реконструкція, капітальний ремонт Об'єкта оренди здійснюється виключно за погодженням Балансоутримувача та за рішенням власника, а саме Житомирської районної ради.

Орендар зобов'язаний:

6.5. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до умов договору та за цільовим призначенням відповідно до прийнятих зобов'язань.

6.6. Забезпечувати збереження Об'єкту оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Об'єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване приміщення, його інженерно-технічне обладнання, інвентар та прибудинкову територію в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.7. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

6.8. Своєчасно здійснювати за свій рахунок поточний ремонт, встановлювати необхідне обладнання Об'єкта оренди, належне утримання і обслуговування орендованого приміщення, його інженерно-технічного обладнання, інвентарю та прибудинкової території. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень, реконструкції, капітального ремонту Об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання щодо компенсації вартості поліпшень.

6.9. Протягом п'яти робочих днів після укладення і підписання цього договору, укласти з Балансоутримувачем договір про відшкодування витрат та надання послуг у разі їх надання.

6.10. Оплату за землю пропорційно майна та прилеглих територій здійснювати відповідно вимог чинного законодавства України.

6.11. Забезпечити безперешкодний доступ представників Орендодавця та Балансоутримувача до Об'єкта оренди, які згідно з законодавством мають право перевірки виконання умов договору і обстеження стану Об'єкта оренди, інженерних служб та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо Об'єкта оренди з метою контролю за використанням Об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього договору.

6.12. Застрахувати Об'єкт оренди від ризику випадкової загибелі чи пошкодження на користь Орендодавця або Балансоутримувача протягом одного місяця з моменту укладання цього договору і забезпечити його пожежну безпеку, у порядку, визначеному чинним законодавством. Орендар передає копію страхового полісу Орендодавцю в десятиденний термін з моменту його укладення. Поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Об'єкта оренди був застрахованим.

6.13. У разі спричинення збитків Об'єкту оренди з вини Орендаря проводити їх відшкодування.

6.14. У разі припинення даного договору або розірвання договору повернути Орендодавцю та Балансоутримувачу в шістдесятиденний термін Об'єкт оренди в належному

НМХ 002583

стані, не гіршому, ніж під час передачі його в оренду, що засвідчується актом прийому-передачі.

6.15. Не має права передавати обов'язки по договору іншим суб'єктам господарювання/іншим особам, а також здавати орендоване майно в суборенду без дозволу (рішення) Орендодавця (власника).

6.16. Витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Об'єкта оренди, рецензування звіту про незалежну оцінку Об'єкта оренди, розміщенням оголошення про конкурс на Об'єкт оренди (у випадку застосування конкурсної процедури при передачі майна в оренду), відшкодовуються Орендарем Орендодавцю в місячний термін із дня підписання договору оренди.

6.17. Письмово повідомити Орендодавця, не пізніше ніж за 30 (тридцять) діб, про свій намір щодо припинення або розірвання цього договору. У разі звільнення Орендарем приміщень без письмового попередження, а також без складання акта приймання-передачі Об'єкта оренди непошкодженим, Орендар несе повну матеріальну відповідальність за пошкодження, заподіяні Об'єкту оренди.

6.18. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6.19. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок власних коштів.

6.20. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за пошкодження, заподіяні Об'єкту оренди, до моменту його повернення Балансоутримувачу за актом прийому-передачі.

7. Відповідальність сторін

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з даним договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

7.2. Спори, що виникають в ході виконання цього договору, вирішуються за домовленістю Сторін. Якщо згоди не досягнуто, спір передається на розгляд господарського суду.

7.3. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення нерухомого майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування нерухомим майном за весь час прострочення.

7.4. У разі несплати Орендарем орендної плати більше одного місяця, Орендодавець має право ставити питання про дострокове розірвання договору у встановленому чинним законодавством порядку.

8. Строк дії, умови зміни та розірвання договору

8.1. Даний договір діє з 21 листопада 2017 року по 20 листопада 2032 року.

8.2. Зміна або розірвання даного договору можуть мати місце за погодженням Сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються Сторонами протягом місяця.

8.3. Даний договір може бути розірвано на вимогу однієї Сторін за рішенням суду у випадку невиконання умов даного договору та інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

8.4. Заявка Орендаря на продовження договору повинна бути надана Орендодавцю за два місяці до закінчення строку дії цього Договору. Строк дії договору оренди може бути продовженим на новий термін лише при наявності відповідного дозволу (рішення) Житомирської районної ради. При цьому, зазначені дії оформляються новим договором.

8.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення Об'єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення – власністю територіальної громади Житомирської районної ради.

8.6. Вартість невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, є власністю територіальної громади Житомирської районної ради.

8.7. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов чи припинення дії цього договору.

8.8. Одностороння відмова від виконання договору оренди не допускається, крім випадків, передбачених чинним законодавством та цим договором.

Дія даного договору припиняється у зв'язку з:

- закінчення строку, на який він був укладений;



- загибелі Об'єкта оренди;
- достроково за згодою сторін або рішенням господарського суду;
- банкрутства, ліквідації Орендаря;
- приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

8.9. Взаємовідносини, не врегульовані даним договором, регламентуються чинним законодавством України.

8.10. Цей Договір складено в чотирьох примірниках, що мають однакову юридичну силу: один з яких зберігається в справах нотаріуса, другий – Балансоутримувачу, а інші видаються Сторонам.

8.11. Витрати, пов'язані з укладенням цього договору сплачує Орендар.

9. Додатки

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

- акт приймання-передачі Об'єкта оренди.

Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на Балансоутримувача, а при поверненні об'єкта оренди – на Орендаря.

10. Особливі умови договору

10.1. Сторони домовились, що Орендар має переважне право на укладення нового договору оренди на Об'єкт оренди.

Юридичні адреси сторін

Орендодавець:

Територіальна громада в особі
Житомирської районної ради
Житомирської області,
код платника податків згідно з Єдиним
державним реєстром підприємств та
організацій України 13577066,
місцезнаходження за адресою: 10003,
місто Житомир, вулиця Лесі Українки, №1

Голова

м.п.



С.Г. Крутії

Орендар:

Житомирський військовий інститут імені
С.П. Корольова, податковий
номер/ідентифікаційний код в Єдиному
державному реєстрі юридичних та фізичних
осіб – підприємців 08183359,
місцезнаходження: 10004, місто Житомир,
проспект Миру, №22

Начальник

м.п.



Левченко

Місто Житомир, Україна, двадцять першого листопада дві тисячі сімнадцятого року.

Цей договір посвідчений мною, Демецькою С.Л., приватним нотаріусом Житомирського районного нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлені, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Житомирської районної ради, Житомирського військового інституту імені С.П. Корольова, повноваження їх представників і належність Територіальній громаді в особі Житомирської районної ради призначення перевірено.

У відповідності до статті 794 Цивільного кодексу України цей договір підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 8258

Стягнуто плати відповідно до вимог ст.31 Закону України "Про нотаріат"

Приватний нотаріус:



HMX 002588

Договір опубліковано з урахуванням норм Закону України «Про захист персональних даних»