



## ДОГОВІР ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

від «14» 12 2018 року

№ 398/1

Відділ культури і туризму Житомирської районної державної адміністрації в подальшому іменоване Орендодавець, в особі начальника відділу Литвиненко Алли Володимирівни, що діє на підставі Положення «Про відділ культури і туризму» з однієї сторони та ТОВ «Зернова компанія Полісся» в подальшому іменоване Орендар, що діє на підставі Статуту в особі директора Бегун Інни Юріївни, з іншої сторони (надалі-Сторони), керуючись Положенням «Про порядок управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ району», затвердженим рішенням 20 сесії районної ради 6 скликання від 27.11.2013 р. №416, з внесеними змінами та доповненнями, Положенням «Про оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району», затвердженим рішенням 18 сесії районної ради шостого скликання від 23.05.2013р. №355, протоколом робочої групи з питань використання майна Житомирської районної ради від 13.12.2018 р. №12, при взаємній домовленості Сторони, уклали даний договір про наведене нижче:

### 1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежиле приміщення (будівля кінотеатру) за адресою: Житомирська область, Житомирський район с. Троянів, вул. Войтицького, 11, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл та селищ Житомирського району і знаходиться на балансі відділу культури і туризму Житомирської районної державної адміністрації, площею 58,9 кв.м. вартість якого визначена шляхом проведення незалежної оцінки станом на 11.09.2018 року і становить 87 098,00 грн без ПДВ.

1.2. Майно передано в оренду з метою розміщення офісу ТОВ «Зернова компанія Полісся». Приміщення підключено до електромережі (наявний лічильник обміну електричної енергії).

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

### 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 вказаного приміщення.

2.2. Передача приміщення в оренду не передбачає передачу Орендареві права власності на орендоване майно. Майно залишається у спільній власності територіальних громад сіл, селищ району, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Приміщення вважається повернутим з моменту підписання сторонами акта 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 і порядку використання плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району, затвердженої рішенням 7 сесії районної ради 6 скликання від 24.05.2011р. №102 з внесеними змінами та доповненнями.

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

Орендна плата за перший місяць оренди нерухомого майна встановлена у розмірі 20,00 грн за один кв.м. (визначена шляхом домовленості Сторін, відповідно до рішення робочої групи з питань використання майна районної ради від 13.12.2018 року).

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується з Орендаря відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки, визначеної НБУ, за кожний день прострочення, включаючи день сплати.

3.6. Орендна плата сплачується Орендарем по день фактичного повернення приміщення згідно з актом приймання-передачі.

3.7. Орендодавець має право відмовитися від цього договору і вимагати повернення переданого в оренду майна, якщо Орендар не вносить плату за користування зазначеним майном протягом трьох місяців підряд.

### **4. Використання орендної плати**

4.1. Відрахування за оренду об'єкту нараховуються балансоутримувачем, відповідно до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району, затвердженої рішенням 7 сесії районної ради 6 скликання від 24.05.2011р. №102 з внесеними змінами та доповненнями, частково залишаються в його розпорядженні відповідно до розподілу, затвердженого Методикою розрахунку

і порядку використання плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району, затвердженої рішенням 7 сесії районної ради 6 скликання від 24.05.2011р. №102 з внесеними змінами та доповненнями та використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок орендної плати, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району.

## **5. Права і обов'язки Орендодавця**

### **Орендодавець має право:**

- 5.1. Контролювати стан, напругу і ефективність використання майна, переданого в оренду.
- 5.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до даного договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого приміщення внаслідок неналежного використання та (або) невиконання умов даного договору.
- 5.3. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди в разі невиконання договору оренди та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

## **6. Права і обов'язки Орендаря**

### **Орендар має право:**

- 6.1. Проводити реконструкцію, капітальні ремонти, технічне переобладнання та поліпшення об'єкта оренди для своїх потреб лише з дозволу власника майна або уповноваженого власником органу в установленому порядку, попередньо погодивши такі дії з балансоутримувачем.
- 6.2. У разі, якщо здійснені Орендарем поліпшення об'єкта оренди можуть бути відокремлені без пошкодження приміщення, Орендар має право на їх відокремлення.
- 6.3. Якщо Орендар без згоди власника та погодження балансоутримувача здійснив поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без пошкодження приміщення, він не має права на відшкодування їх вартості.
- 6.4. Питання компенсації поліпшення, здійснених Орендарем за згодою власника та погоджених балансоутримувачем, вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

### **Орендар зобов'язаний:**

- 6.6. Використовувати об'єкт оренди відповідно до умов договору та за цільовим призначенням відповідно до прийнятих зобов'язань.
- 6.7. Зберігати орендоване майно, запобігати його пошкодженню та псуванню.
- 6.8. Вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.
- 6.9. Своєчасно здійснювати за свій рахунок поточний ремонт, належне утримання і обслуговування орендованого приміщення, його інженерно-технічного обладнання, інвентарю та прибудинкової території.
- 6.10. Протягом п'яти робочих днів після підписання цього договору укласти з балансоутримувачем договір про відшкодування витрат та надання послуг з

утримання орендованого майна та прилеглих територій.

Орендар має право самостійно укладати договори про надання комунальних послуг, в тому числі на постачання електроенергії.

6.11. Забезпечувати безперешкодний доступ представників Орендодавця та балансоутримувача до орендованих приміщень, які згідно із законодавством 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 орендоване майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження на користь балансоутримувача у день підписання договору оренди і забезпечити його пожежну безпеку. Орендар передає копію страхового полісу Орендодавцю в 3-денний термін із моменту його укладення.

6.13. У разі спричинення збитків орендованому приміщенню з вини Орендаря, проводити їх відшкодування.

6.14. У разі припинення даного договору, повернути балансоутримувачу в 15-денний термін орендоване приміщення в належному стані, не гіршому, ніж під час передачі його в оренду, що засвідчується актом приймання-передачі.

6.15. Не має права передавати обов'язки за договором іншим особам, а також здавати орендоване майно в суборенду без дозволу власника.

6.16. Витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки орендованого майна, рецензуванням звіту про незалежну оцінку майна, розміщенням оголошення про конкурсу 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. Орендар несе повну матеріальну відповідальність за пошкодження, заподіяні об'єкту оренди, до моменту його повернення балансоутримувачу за актом приймання-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 в судовому порядку.

7.3. Якщо Орендар не виконає обов'язки щодо повернення нерухомого майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування нерухомим майном за 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 по «14» листопада 2021 р. включно, але у плані



взаємовідносини, відповідно до п.3 ст.631 Цивільного кодексу України з 05.08.2018 р.

8.2. Зміна умов 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 достроково на вимогу однієї зі 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 договору. Строк дії договору може бути продовжений на новий термін лише після розгляду робочою групою з питань використання майна районної ради питання доцільності його продовження та затвердження головою районної ради додаткової угоди до цього договору (або нового договору).

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

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

Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;
- смерті фізичної особи-Орендаря.

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

8.8. Цей Договір складено в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу: 1-й – Орендодавцю (відділу культури і туризму Житомирської райдержадміністрації), 2-й - Орендарю (ТОВ «Зернова компанія Полісся»), 3-й - Власнику (Житомирській районній раді).

## 9. Додатки

Додатки до цього договору:

- розрахунок місячної орендної плати;
- акт приймання-передачі орендованого приміщення.

Додатки є невід'ємною та складовою частиною договору.

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

10. Особливі умови договору

Юридичні адреси сторін

Орендодавець

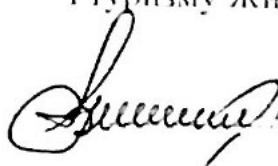
Відділ культури і туризму

Житомирської районної  
державної адміністрації  
м. Житомир, 1-й провулок  
Корольова, 6  
код: 02227736

р/р

МФО811039

Начальник відділу культури  
і туризму Житомирської РДА

 А.В.Литвиненко

Орендар


ТОВ «Зернова компанія  
Полісся»

12460, Житомирська область  
Житомирський район  
С. Троянів, вул. Шурунова, 2  
код 35627289

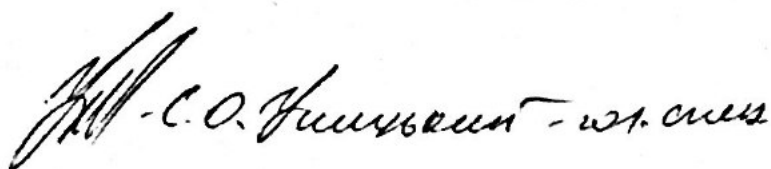
р/р 26004702957605

МФО 380805

Керівник ТОВ «Зернова  
компанія Полісся»

 І.О.Бегун



 М.С.Філюшин - ш.с.м.а.