

ДОГОВІР № 2
оренди майна комунальної власності територіальної громади
м. Нововолинська

Місто Нововолинськ

04 січня 2021 р.

Ми, що нижче підписалися, **Житлово-комунальне об'єднання Нововолинської міської ради**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ **30659536**, місцезнаходження якого: 45400, м. Нововолинськ, б-р Шевченка, 7 (далі - Орендодавець) в особі генерального директора ЖКО Подлевського Р.І., що діє на підставі статуту, з одного боку, та **Територіальний центр соціального обслуговування (надання соціальних послуг) виконавчого комітету Нововолинської міської ради**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 37018584, місцезнаходження якого: 45400, Волинська область, м. Нововолинськ, б-р Шевченка, 7 (далі - Орендар) в особі директора Журавської В.М., та діє на підставі положення, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне окреме індивідуально визначене майно нежитлове приміщення (далі - Майно) площею 166,9 м², розміщене за адресою: м. Нововолинськ, б-р Шевченка, 7, на III поверсі, що перебуває на балансі ЖКО (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на 30.11.2020 р. і становить за незалежною оцінкою 998511,00 грн. без ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою використання для службових кабінетів.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

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 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 територіальна громада міста Нововолинська, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання окладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Нововолинська становить без ПДВ 1,00 грн. в рік.

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

3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна 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 за поточний місяць перераховується Орендодавцю щомісячно не пізніше 5 числа наступного місяця.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні 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, уключаючи 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 3 % від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами діючого законодавства.

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 передбачені пунктами 3.7 та 3.8 цього Договору.

3.11. Крім орендної плати Орендар сплачує витрати Орендодавця на утримання орендованого майна в сумі 463,98 грн. з ПДВ щомісячно.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

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

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

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.3, 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.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату згідно цього Договору.

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 (Балансоутримувачу) доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.5. 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.

5.6. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

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

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, 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.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна.

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

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

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

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

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, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після державної реєстрації Договору.

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 виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.

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.

8.4. На одностороннє дострокове розірвання договору оренди у раз невиконання орендарем своїх зобов'язань, передбачених даним договором.

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 комунальне 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 5 років, що діє з 01 січня 2021 р. по 31 грудня 2025 р. включно.

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. 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), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.5. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.9. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки за користування майном за час прострочення. Орендар сплачує неустойку за використання об'єкта оренди в розмірі подвійної орендної плати по день його передачі Орендодавцеві за актом приймання-передачі.

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

10.11. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу для Орендодавця й Орендаря.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:

Житлово-комунальне об'єднання
Нововолинської міської ради
45400, м. Нововолинськ, б-р Шевченка, 7
Код ЄДРПОУ 30639536
р/р UA303033980000026006300281600,
філія Волинського обласного АТ „Ощадбанк”
МФО 303398
тел. 4-01-97, 4-02-78

Орендар:

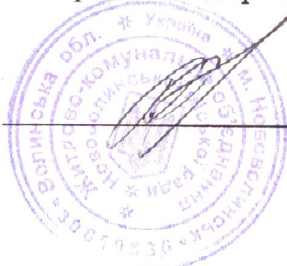
Територіальний центр соціального обслуговування
виконавчого комітету Нововолинської міської ради
45400, м. Нововолинськ
б-р Шевченка, 7
МФО 803014
Код ЄДРПОУ 37018584

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- висновок про вартість майна.

Генеральний директор ЖКО



Р.І. Подлевський

Директор територіального центру



В.М. Журавська



РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Площа орендованого приміщення – **166,9** м²

Вартість орендованого приміщення - **1,00** грн.

ПДВ 20% - **0,20** грн.

Всього: **1,20** грн. в рік

п. 3.11. Крім орендної плати Орендар сплачує витрати Орендодавця на утримання орендованого майна в сумі 463,98 грн. з ПДВ

1 м² = 2,78 грн. з ПДВ

166,9 м² x 2,78 грн. = 463,98 грн. з ПДВ

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Житлово-комунальне об'єднання
Нововолинської міської ради

Генеральний директор ЖКО



Р.І. Подлевський

ОРЕНДАР

Територіальний центр соціального
обслуговування виконавчого комітету
Нововолинської міської ради
Директор терцентру



В.М. Журавська

А К Т

приймання-передачі орендованого майна

04 січня 2021 року

м. Нововолинськ

1. Орендодавець, Житлово-комунальне об'єднання Нововолинської міської ради, в особі генерального директора Подлевського Р.І., згідно з умовами договору №2 від 04.01.2021 р. передає, а Орендар, Територіальний центр соціального обслуговування (надання соціальних послуг) виконавчого комітету Нововолинської міської ради (в подальшому – Орендар), в особі директора Журавської В.М., приймає в орендне користування нежитлове приміщення площею 166,9 м² за адресою: м. Нововолинськ, б-р Шевченка, 7.

2. Приміщення знаходиться в задовільному стані.

3. Приміщення надається в оренду без майна.

Акт підписали:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Житлово-комунальне об'єднання
Нововолинської міської ради

Генеральний директор ЖКО



Р.І. Подлевський

ОРЕНДАР

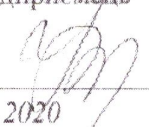
Територіальний центр соціального
обслуговування виконавчого комітету
Нововолинської міської ради
Директор терцентру



В.М. Журавська

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
УШИНСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВАСИЛЬОВИЧ**

44702, Волинська область, Володимир-Волинський район,
с. Федорівка, вул. Володимирська, 51
код ЄДРПОУ 2728105992, р/рах №26000511058,
МФО 380805 в АТ «Райффайзен банк Аваль»

		“ЗАТВЕРДЖУЮ” Фізична особа-підприємець Ушинський О.В.  07 грудня 2020
--	--	--

Висновок

про вартість майна

На замовлення юридичної особи Територіальний центр соціального обслуговування (надання соціальних послуг) виконавчого комітету Нововолинської міської ради, в особі директора Журавської Валентини Миколаївни з метою визначення ринкової вартості майна для укладення договору оренди та нарахування орендної плати, оцінювач Ушинський О.В. (сертифікат №214/19 суб'єкта оціночної діяльності від 15.03.2019 року), який діяв на підставі договору № 48 від 01 грудня 2020 року про оцінку майна – нежитлових приміщень розташованих на третьому поверсі трьохповерхової адміністративної будівлі загальною площею 166,9 м. кв. за адресою: м. Нововолинськ, бульвар Шевченка, буд. 7 робить висновок про наступне:

ринкова вартість об'єкта оцінки визначена на основі витратного, дохідного та порівняльного підходів станом на 30 листопада 2020р без врахування ПДВ-20% становить:

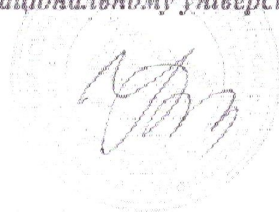
998 511 (Дев'ятсот дев'яносто вісім тисяч п'ятсот одинадцять) гривень

Коротка характеристика об'єкта оцінки:

Загальна площа, кв.м. – 2 301,3
Оцінювана площа, кв.м. – 166,9
Площа забудови, кв.м. – 884,0
Об'єм, куб.м. – 9 480
Кількість поверхів – 3
Розміщення на поверсі – третій
Тип капітальності – 1
Рік побудови – 1959

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №4721 від 16 грудня 2006р., що видане Фондом державного майна України спільно з Інститутом підприємництва та перспективних технологій при Національному університеті „Львівська політехніка”

Оцінювач:



Ушинський О.В.

Затверджую
Генеральний директор ЖКО
Нововелицької міської ради
Р.І. Подсівецький
10 грудня 2021 року

**Розрахунок витрат на утримання прибудинкової території
будинку 7, бульвару Шевченка по ЖКО на 2022 рік**

Відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.12.2013 року №603 «Про затвердження Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій»:

1. Перелік робіт та трудовитрати на:

- підмітання території (ранкове та за потребою протягом дня), код норми 1-21-3
 $0,29 \text{ год.} \times 1675,4 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 20 \text{ раз} \times 7 \text{ міс.} = 680,21 \text{ год.}$
- очищення урн від сміття, код норми 1-36-2
 $0,37 \text{ год.} \times 1 : 10 \times 10 \text{ раз} \times 7 \text{ міс.} = 2,59 \text{ год.}$
- підмітання снігу, який щойно випав товщиною шара до 2 см, код норми 1-1-3
 $0,25 \text{ год.} \times 1675,4 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 15 \text{ раз} \times 5 \text{ міс.} = 314,14 \text{ год.}$
- зсування снігу, який щойно випав товщиною понад 2 см, код норми 1-2-3
 $1,1 \text{ год.} \times 240 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 5 \text{ раз} \times 3 \text{ міс.} = 39,6 \text{ год.}$
- очищення території від ущільненого снігу, код норми 1-8-3
 $0,4 \text{ год.} \times 46,7 \text{ м}^2 : 10 \text{ м}^2 \times 8 \text{ раз} \times 5 \text{ міс.} = 74,72 \text{ год.}$
- очищення сходів та території від льоду, код норми 1-9-3
 $0,83 \text{ год.} \times 46,7 \text{ м}^2 : 10 \text{ м}^2 \times 6 \text{ раз} \times 5 \text{ міс.} = 116,28 \text{ год.}$
- посипання території піском в зимовий період, код норми 1-20-3
 $0,28 \text{ год.} \times 120 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 15 \text{ р.} \times 3 \text{ міс.} = 15,12 \text{ год.}$
- вивішування та зняття прапорів, код норми 1-43-1
 $0,94 \text{ год.} \times 2 \text{ дії} \times 1 \text{ один.} : 10 \text{ один.} \times 2 \text{ раз в рік} = 0,38 \text{ год.}$
- прибирання листя, код норми 1-39-1
 $3,8 \text{ год.} \times 2 \text{ м}^3 = 7,6 \text{ год.}$
- прибирання газонів, код норми 1-34-1
 $1,17 \text{ год.} \times 80 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 7 \text{ міс.} = 6,55 \text{ год.}$
- косіння газонів, тощо, код норми 1-27-2
 $0,52 \text{ год.} \times 80 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 3 \text{ рази в рік} = 35 \text{ год.}$
- інші роботи (прибирання сміття та рослинності з вимощень, вигрібання сміття та бруду з приямків, ін.) = 6,43 год. $\times 7 \text{ раз} = 45,01 \text{ год.}$

Всього трудовитрати на рік 1337,20 люд./год.,

в середньому на місяць $1337,20 \text{ год.} : 12 \text{ міс.} = 111,43 \text{ люд./год.}$

2. Витрати на місяць складають 7480,00 грн. в тому числі :

- зарплата 6000 грн. (мінімальна з/плата з 01 січня 2021 року 6000 грн.)
- єдиний соціальний внесок $22 \% = 1320,00 \text{ грн.}$
- матеріальні витрати на придбання інвентаря та охорону праці -160 грн.

3. Витрати на 1 люд./год. трудозатрат становлять:

$7480,00 \text{ грн.} : 166,17 \text{ год.} = 45,01 \text{ грн./год.,}$ (де 166,17 год. - середньомісячний плановий фонд робочого часу в 2021 році - $1994 \text{ год.} : 12 \text{ міс.} = 166,17 \text{ год.}$)

4. Всього витрати на утримання прибудинкової території на місяць становлять:

$111,43 \text{ люд./год. в місяць} \times 45,01 \text{ грн.} = 5015,46 \text{ грн.,}$

або в розрахунку на 1 м^2 орендованої площі $5015,46 : 2159,75 \text{ м}^2 = 2,32 \text{ без ПДВ}$

$20\% \text{ ПДВ} - 0,46 \text{ грн.}$

Всього за 1 м^2 - 2,78 грн. з врахуванням ПДВ

Провідний економіст

Васильчук Н.В.