

ДОГОВІР № 474-OP/2017

оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради

м. Запоріжжя

«25» липень 2017 року

Запорізька обласна рада, у подальшому іменована Орендодавець, в особі начальника управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради Мороза Єгора Олеговича, що діє на підставі рішень Запорізької обласної ради від 24.11.2011 р. № 26 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів, що відносяться до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», від 31.03.2016 № 34 «Про врегулювання Запорізькою обласною радою орендних відносин щодо майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», та

комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради, надалі іменованій Балансоутримувач, в особі директора Мазуренка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого державним реєстратором Запорізької міської ради від 16.08.2006 №11031050001007764, договору доручення від 15.04.2005 б/н та довіреності від 27.09.2016р. № НВА 690132, з одного боку, та

Фізична особа – підприємець Касянок Вадим Вікторович, у подальшому іменоване Орендар, що мешкає за адресою: _____, що діє згідно реєстрації в Єдиному державному реєстрі (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців), з другого боку, уклали цей Договір про нижчезазначене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області: нежитлові приміщення загальною площею 184,8 кв.м., а саме: склад літ. «О» (номер БТІ 1), площею 69,2 кв.м, склад літ. «А-2», площею 26,7 кв.м. (номер БТІ 9), склад літ. «А-2», площею 21,8 кв.м. (номер БТІ 3), склад літ. «А-2», площею 39,6 кв.м. (номер БТІ 5), склад літ. «А-2», площею 27,5 кв.м. (номер БТІ 8), які розташовані за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4, що перебувають на балансі КП "Універс" ЗОР, вартість яких визначена відповідно до Висновку про вартість майна і становить 338 819,00 грн. за станом на 30.04.2017 року (далі – Майно).

1.2. Цільове використання Майна:

- для розміщення складів – 69,2 кв.м (склад літера «О»);
- інше використання нерухомого майна – 115,6 кв.м (склад літера «А-2» підвальне приміщення №9, Склад літера «А-2» підвальне приміщення №3, Склад літера «А-2» підвальне приміщення №5, Склад літера «А-2» підвальне приміщення №8).

1.3. Фактичну передачу майна здійснює Орендодавець. Акт приймання-передачі підписується між Орендарем, надалі іменованій Балансоутримувачем та Орендодавцем.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Вступ Орендаря у користування Майном настає одночасно із підписанням сторонами цього Договору та акта приймання-передачі вказаного Майна. В акті приймання-передачі визначається детальний опис та стан Майна, що передається в оренду. Акт приймання-передачі складається в трьох примірниках, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

2.2. Передача Майна в оренду не припиняє право спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області на це Майно, Орендар користується ним протягом строку оренди.

Орендоване Майно залишається на балансі Балансоутримувача із зазначенням, що це Майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це Майно є орендованим.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у п. 1.1. цього

Договору.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю.

Орендар повертає Майно Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором.

Вартість Майна, що повертається Орендарем Орендодавцю визначається на підставі його оцінки, звіреної з актом приймання-передачі в оренду. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акту приймання-передачі.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, затвердженої рішенням Запорізької обласної ради від 24.11.2011 № 26 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів, що відносяться до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області» (далі – Методика).

Місячна орендна плата за перший (базовий) місяць оренди (липень 2017 р.) складає 4398,30 грн. (чотири тисячі триста дев'яносто вісім грн. 30 коп.) без ПДВ, яка коригується на індекс інфляції липня 2017р

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України. Нарахування орендної плати починається з дня підписання сторонами договору та Акта приймання-передачі майна.

3.2. Орендна плата встановлюється тільки у грошовій формі.

3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць розраховується шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Балансоутримувача щомісячно, до 15 числа (включно) місяця, наступного за тим, що підлягає оплаті.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін в разі зміни Методики її розрахунку, встановлення нових орендних ставок, цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством України та нормативно-правовими документами, затвердженими рішеннями Запорізької обласної ради.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, на який нараховується пеня, від суми заборгованості з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Розмір пені підлягає перегляду з ініціативи Орендодавця у випадку зміни цього розміру в законодавчому порядку.

На вимогу однієї із сторін Договору може проводитись звірка нарахування та сплати орендної плати.

3.7. Зайво перерахована сума орендної плати за Майно зараховується в рахунок наступних платежів.

3.8. До суми орендної плати не входять:

- компенсація за податок на землю;

- додатково орендоване інше окреме індивідуально визначене майно, яке знаходиться на балансі Орендодавця;

- відшкодування витрат Балансоутримувач за надані Орендареві комунальні послуги на обслуговування будинку і прибудинкової території, тощо.

Відшкодування вищезазначених витрат відбувається відповідно до укладених угод між Балансоутримувачем і Орендарем та чинного законодавства України.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендодавець, на балансі якого знаходиться це майно.

4.2. Амортизаційні відрахування використовуються Орендодавцем на відновлення орендованих основних фондів.

Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Укласти з Балансоутримувачем договір про відшкодування Орендарем витрат на утримання орендованого Майна і надані йому комунальні послуги та договір на прибирання орендованих приміщень.

5.4. Забезпечити збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Нести ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди у разі затримання його повернення.

5.6. Своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого Майна.

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

5.8. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване Майно на користь його Орендодавця в порядку, визначеному законодавством України, на суму визначену незалежною оцінкою, але не меншу, ніж його балансова вартість.

Копія договору страхування орендованого Майна разом з копією документа про сплату страхового внеску подаються Орендарем Орендодавцю протягом тижня з дати його підписання.

5.9. Забезпечити Орендодавцю та Балансоутримувачу прямий доступ до об'єкта оренди. За першою вимогою Орендодавця або Балансоутримувача, в установлений ним термін надавати будь-яку інформацію про виконання умов цього Договору, стан, склад орендованого Майна, про всі дії, пов'язані з його рухом.

Відмова у наданні інформації є порушенням умов цього Договору.

5.10. Щоквартально, до 15 числа (включно) місяця, наступного за останнім місяцем звітного кварталу, надавати Балансоутримувачу інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку).

5.11. У разі, якщо сума сукупної заборгованості Орендаря з орендної плати перевищує двомісячну орендну плату за будь-які місяці оренди, Орендар сплачує штраф у розмірі 200 відсотків місячної орендної плати (за розрахунком останнього місяця оренди) за кожний місяць такого прострочення, який перераховується на розрахунковий рахунок Балансоутримувача.

5.12. У разі несвоєчасного повернення орендованого майна після припинення або розірвання Договору оренди Орендар сплачує штраф у розмірі 200 відсотків місячної орендної плати (за розрахунком останнього місяця оренди) за кожен місяць фактичного використання майна, який перераховується на розрахунковий рахунок Балансоутримувача.

5.13. Орендар здійснює нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію Договору оренди за власний рахунок, якщо обов'язкове посвідчення та державна реєстрація Договору передбачені чинним законодавством України.

5.14. Протягом 3-х робочих днів повідомляти Орендодавця та Балансоутримувача про зміну свого місцезнаходження (фактичної та юридичної адреси).

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. За письмовою згодою Балансоутримувача та Орендодавця (яка може видаватися у вигляді розпорядження голови Запорізької обласної ради) проводити капітальний ремонт, реконструкцію та технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.2. За письмовою згодою Балансоутримувача та з дозволу Орендодавця (який може видаватися у вигляді розпорядження голови Запорізької обласної ради) передавати у суборенду орендоване Майно. Термін дії договору суборенди не повинен перевищувати терміну дії цього Договору. Плата за суборенду нерухомого майна, яку отримує Орендар, не повинна перевищувати орендної плати Орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до обласного бюджету.

Цільове призначення орендованого майна, яке передається в суборенду, не може бути іншим, ніж це передбачено договором оренди цього майна.

100 відсотків розміру орендної плати від суборенди нерухомого майна перераховується Орендарем, що виступає Орендодавцем відповідно до договору суборенди, Балансоутримувачу відповідно до договору оренди, в установленому порядку, в рахунок плати за оренду.

Контроль за визначенням розміру плати за суборенду у визначеному порядку покладається на Балансоутримувача.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з розділом 1 цього Договору по акту приймання-передачі 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. Після закінчення терміну дії Договору оренди прийняти за актом приймання-передачі майно від Орендаря. Акт приймання-передачі складається в трьох примірниках, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Перевіряти один раз в квартал в будь-який час стан, напрямки та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Встановлювати Орендарю орендну плату за користування Майном, виступати з ініціативою щодо перегляду розміру орендної плати у випадках, передбачених розділом 3 цього Договору.

8.3. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна або неналежного виконання умов цього Договору.

В такому випадку сторона Договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати Договір, надсилає другій стороні свої пропозиції. У двадцятиденний термін, після одержання таких пропозицій, друга сторона Договору повинна письмово повідомити першу сторону про результати розгляду.

У разі якщо сторони не досягли згоди або одна із сторін не отримала відповіді у встановлений термін, сторона, яка ініціювала питання щодо внесення змін до Договору або його розірвання, вирішує спір у встановленому законом порядку.

8.4. Розривати в односторонньому порядку цей Договір у разі, якщо Орендар допустив будь-яке з нижченаведених порушень за цим Договором, а саме:
невиконання Орендарем істотних умов договору оренди, визначених статтею 10 Закону

України "Про оренду державного та комунального майна";

несплати або сплати в неповному обсязі Орендарем орендної плати за оренду нерухомого майна протягом трьох місяців підряд;

невиконання або неналежне виконання Орендарем умов цього Договору оренди в т.ч. п 5.8. Договору.

8.5. Вимагати від Орендаря своєчасної та в повному обсязі сплати визначених Методикою та цим Договором орендної плати.

8.6. Протягом 10 календарних днів з моменту припинення Договору вжити заходи щодо негайного звільнення орендованого нерухомого майна (створення відповідної комісії, опечатування приміщень, заборона доступу до орендованого майна тощо) у разі, якщо Орендодавець не має наміру продовжувати Договір оренди або у разі його дострокового розірвання.

9. Обов'язки Балансоутримувача

Балансоутримувач зобов'язується:

9.1. Нести ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

9.2. Контролювати виконання умов Договору оренди Орендарем та своєчасно інформувати Орендодавця про їх порушення.

9.3. При виникненні спорів по Договору оренди представляти інтереси Орендодавця в судах та органах державної виконавчої служби України.

9.4. Одночасно з підписанням Договору оренди та акта приймання-передачі укласти з Орендарем договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна та надані йому комунальні послуги.

9.5. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

9.6. Щомісячно не пізніше 20 числа місяця повідомляє обласну раду про своєчасність сплати Орендарем орендної плати та інших платежів.

10. Права Балансоутримувача

Балансоутримувач має право:

10.1. Контролювати виконання умов Договору оренди Орендарем.

10.2. При виникненні спорів за Договором оренди представляти інтереси Орендодавця в судах та державній виконавчій служби України.

10.3. Здійснювати постійний контроль за використанням та збереженням орендованого Майна, дотриманням Орендарем правил пожежної безпеки.

11. Відповідальність сторін

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

11.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

11.4. Спори, що виникають у ході виконання цього Договору або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

12. Строк дії, умови зміни та припинення Договору

12.1. Цей договір укладений строком на **2 роки 364 дні** та діє з "25" липеня 2017 року по "23" липеня 2020 року включно.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладання нормативними документами (в тому числі і документами Запорізької обласної ради) встановлені правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни, доповнення, розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін, окрім випадків, передбачених пунктом 8.4. Договору. Зміни та доповнення, що

пропонуються внести, розглядаються протягом 15 робочих днів після дати надходження необхідних документів.

12.4. На вимогу однієї з сторін Договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду, господарського суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань або з інших підстав, передбачених законодавчими актами України або цим Договором.

12.5. У разі прийняття рішення про одностороннє розірвання цього Договору Орендодавець письмово повідомляє про це Орендаря з обґрунтуванням підстав такого розірвання. Договір є розірваним через 20 календарних днів з моменту направлення Орендарю відповідного листа (рекомендованого з повідомленням) про одностороннє розірвання Договору.

Протягом 10 календарних днів з моменту припинення Договору Балансоутримувач зобов'язаний вжити заходи щодо негайного звільнення орендованого нерухомого майна (створення відповідної комісії, опечатування приміщень, заборона доступу до орендованого майна, тощо) у разі, якщо Орендодавець не має наміру продовжувати Договір оренди або у разі його дострокового розірвання.

12.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря не визнається підставою для зміни або припинення цього Договору.

12.7. У разі переходу права власності на орендоване Майно третім особам або випадку приватизації орендованого Майна Орендарем цей договір оренди припиняє свою дію.

12.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого Майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- прийняття Орендодавцем рішення про одностороннє розірвання Договору;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України або цим Договором.

12.9. У разі розірвання Договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Балансоутримувача та Орендодавця (яка може видаватися у вигляді розпорядження голови Запорізької обласної ради) поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець може компенсувати йому вартість невідокремлюваних поліпшень, які були здійснені для забезпечення нормального стану та збереження орендованого майна в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо такі зобов'язання передбачені цим Договором.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених Орендарем без письмової згоди Балансоутримувача та Орендодавця (яка може видаватися у вигляді розпорядження голови Запорізької обласної ради), які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

12.10. Контроль за збереженням орендованого майна покладається на Орендодавця та Балансоутримувача.

12.11. Взаємовідносини сторін, які не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

12.12. Цей Договір укладено у трьох оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

13. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець: Запорізька обласна рада

69107, м. Запоріжжя, пр. Соборний, 164

код ЄДРПОУ 20507422

р/р 33213870700007, місцевий бюджет обласний Запорізька область,
одержувач УК у м. Запоріжжі/Орджонікідз./22080400, банк ГУДКСУ у Запорізькій області,
МФО 813015, код ЄДРПОУ 38025409, код платежу 22080400.

Орендар: Фізична особа – підприємець Касянок Вадим Вікторович

Балансоутримувач: Комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради
69107, м. Запоріжжя, пр. Соборний, 164, тел. 224-61-58, 224-63-56
р/р 26005055714004 в ПАТ «Приватбанк» м. Запоріжжя, МФО 313399
код ЄДРПОУ 13622246.

14. Додатки

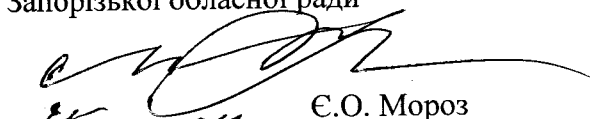
Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною.
До цього Договору додаються:

Розрахунок плати за перший (базовий) місяць оренди нерухомого майна, що обліковується на балансі Запорізької обласної ради (додаток № 1);
Копія висновку про вартість майна (додаток № 2);
Акт приймання-передачі нежитлових приміщень, розташованих за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4, переданих в оренду Фізичній особі – підприємцю Касянок Вадиму Вікторовичу (додаток № 3).

Орендодавець:

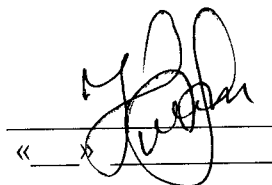
Запорізька обласна рада

Начальник управління юридичного забезпечення
діяльності ради виконавчого апарату
Запорізької обласної ради


« 28 » 04 2017 року Є.О. Мороз

Орендар:

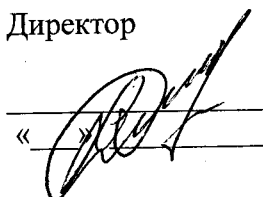
Фізична особа – підприємець
Касянок Вадим Вікторович


« 28 » 04 2017 року В.В. Касянок

Балансоутримувач

Комунальне підприємство «Універс» Запорізької
обласної ради:

Директор


« 28 » 04 2017 року С.І.Мазуренко



Додаток № 1
до договору оренди
№ 474-OP/2017
від 25 лютого 2017 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Начальник управління юридичного
забезпечення діяльності ради виконавчого
апарату Запорізької обласної ради


Є.О.Мороз
"25" "02" 2017 року

**Розрахунок плати за перший (базовий) місяць оренди
нерухомого майна, що обліковується на балансі
Комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради**

№ з/п	Назва і адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Застосовані			Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди липень 2017	
			Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою, станом на 30.04.2017р. грн.	індекс інфляції (квітень-червень 2017)	річна орендна ставка, %	назва місяця, рік	орендна плата грн., без ПДВ
1.	Нежитлові приміщення: склад літ. «О», площею 69,2 кв.м, склад літ. «А-2», площею 26,7 кв.м. (номер БТІ 9), склад літ. «А-2», площею 21,8 кв.м. (номер БТІ 3), склад літ. «А-2», площею 39,6 кв.м. (номер БТІ 5), склад літ. «А-2», площею 27,5 кв.м. (номер БТІ 8), які розташовані за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4,	184,8	338819,00	100,9 101,3 101,6	15	липень 2017р.	4398,30

Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, затвердженої рішенням Запорізької обласної ради від 24.11.2011 № 26 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів, що відносяться до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області».

Місячна орендна плата за перший (базовий) місяць оренди липень 2017 року складає 4398,30 грн. (без ПДВ), яка коригується на індекс інфляції липня 2017р.


Директор КП «Універс» ЗОР




С.І. Мазуренко

Головного бухгалтера
КП «Універс» ЗОР

В.В. Хомич



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник – Запорізька обласна рада.

Підстава для оцінки – договір на виконання робіт з оцінки майна.

Виконавець – суб'єкт оціночної діяльності – ТОВ «Національна експертно-правова група», який діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності від 06.07.2015 р. № 564/15, виданого Фондом державного майна України.

Об'єкт оцінки – нежитлові приміщення: склад літ. О, площею 69,2 кв. м, інв. № 831; склад літ. А-2, площею 26,7 кв. м (номер БТІ 9), склад літ. А-2, площею 21,8 кв. м (номер БТІ 3), склад літ. А-2, площею 39,6 кв. м (номер БТІ 5), склад літ. А-2, площею 27,5 кв. м (номер БТІ 8), інв. № 818, загальною площею 184,8 кв. м, які розташовані за адресою: 69032, м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4, та знаходиться на балансі комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради.

Нежитлове приміщення складу літ. О, інв. № 831, площею 69,2 кв. м, представляє собою прибудоване приміщення, яке конструктивно складається із сталевих каркасу, обшитого по периметру оцинкованим сталевим профілем та залізобетонними панелями, з покриттям із сталевих профнастилу. Корисна висота – 6,60 м. Підлоги – сталевий лист, бетонні, земляні. Інженерне забезпечення: електропостачання. Технічний стан задовільний.

Нежитлові приміщення складів (номер БТІ 3, 5, 8, 9) будівлі літ. А-2, інв. № 818, площею 115,6 кв. м, розміщуються у підвальному поверсі адміністративно-побутової будівлі з відокремленим закритим входом зі сторони бокового фасаду. Стіни будівлі виконані з великорозмірних стінових блоків. Корисна висота – 3,10 м. Стіни підвалу – бетонні, побілені. Підлоги – бетонні. Інженерне забезпечення: електроосвітлення, водопровід, каналізація. Технічний стан задовільний.

Земельна ділянка, на якій розміщується об'єкт оцінки, знаходиться у Вознесенівському районі м. Запоріжжя, у зоні, наближеній до центру міста. Район місце розташування об'єкта оцінки характеризується забудовою будівлями та спорудами виробничого призначення, а також приватними гаражами; обмежено розвинутою соціально-побутовою інфраструктурою; високим транспортним і низьким пішохідним потоками, доброю транспортною доступністю та відносною пішохідною доступністю до зупинок міського громадського транспорту.

Мета оцінки – визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для розрахунку орендної плати.

База оцінки – ринкова вартість.

Дата оцінки – 30.04.2017 р.

Оцінка виконана згідно з Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, Національним стандартом №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року, №2658-III, із змінами і доповненнями.

Під час проведення оцінки були використаний загальноприйнятий в оціночній практиці методичний підхід: дохідний (пряма капіталізація доходу).

Ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 30.04.2017 р., без урахування ПДВ, складає:

338 819,00

(триста тридцять вісім тисяч вісімсот дев'ятнадцять) гривень.

**Директор
ТОВ «Національна експертно-правова група»**

Кузнєцов Д. О.

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 06.07.2015 р. № 564/15, виданий Фондом державного майна України.

Оцінювач

Кузнєцов Д. О.

Сертифікат від 14.07.2001 р. № 2481, виданий ФДМУ, Українським товариством оцінювачів та Міжнародним інститутом бізнесу.

Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 22.10.2013 р. № 11237.

Посвідчення про підвищення кваліфікації від 24.03.2017 р. МФ № 0170-ПК, видане ФДМУ та ПП «ІНФО ПРО».

Додаток № 3
до договору оренди № 474-OP/2017
від 25 червня 2017р.

АКТ

приймання – передачі

нежитлових приміщень, розташованих за адресою: м.Запоріжжя,
вул. Верхня, 4, переданих в оренду Фізичній особі – підприємцю
Касянок Вадиму Вікторовичу

м. Запоріжжя

 »  2017р.

Запорізька обласна рада, у подальшому іменована Орендодавець, в особі начальника управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради Мороза Єгора Олеговича, що діє на підставі рішень Запорізької обласної ради від 24.11.2011 р. № 26 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів, що відносяться до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», від 31.03.2016 № 34 «Про врегулювання Запорізькою обласною радою орендних відносин щодо майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», та

комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради, у подальшому іменоване КП "Універс" ЗОР, в особі директора Мазуренка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого державним реєстратором Запорізької міської ради від 16.08.2006 №11031050001007764, договору доручення від 15.04.2005 б/н та довіреності від 27.09.2016р. №НВА 690132,

ПЕРЕДАЄ,

а, Фізична особа – підприємець Касянок Вадим Вікторович, у подальшому іменоване Орендар, що діє згідно реєстрації в Єдиному державному реєстрі (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та ГФ),

ПРИЙМАЄ

нерухоме майно, яке є спільною власністю територіальних громад, сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі Запорізької обласної ради, оперативне управління яким доручено комунальному підприємству «Універс» Запорізької обласної ради та розташоване за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4, а саме:

нежитлові приміщення загальною площею 184,8 кв.м, в тому числі:

№ з.п.	Назва відповідно до експлікації	Номер приміщення відповідно до техпаспорту БТІ	Площа відповідно до техпаспорту БТІ, кв.м.
1.	Склад	Літ. «О» №1	69,2
2.	Склад	Літ. «А-2» №9	26,7
3.	Склад	Літ. «А-2» №3	21,8
4.	Склад	Літ. «А-2» №5	39,6
5.	Склад	Літ. «А-2» №8	27,5
Разом			184,8 кв.м.

Технічна характеристика приміщень на момент передачі їх в оренду задовільна, наявні всі види інженерного обладнання, капітального ремонту не потребує та можуть використовуватися орендарем відповідно до цільового призначення.

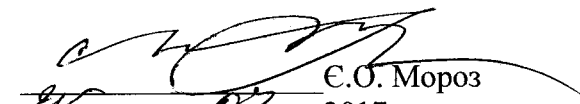
Додаток: копія вкопіровки з технічного паспорту БТІ.

Акт приймання-передачі є невід'ємною частиною договору оренди від 25 лютого 2017р.
№ 474-OP/2017

Орендодавець:

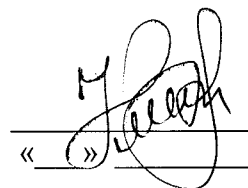
Запорізька обласна рада

Начальник управління юридичного
забезпечення діяльності ради
виконавчого апарату
Запорізької обласної ради


С.О. Мороз
« » 2017 року

Орендар:

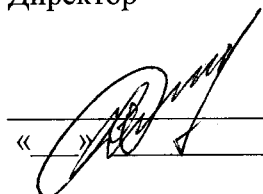
Фізична особа – підприємець
Касянок Вадим Вікторович


В.В. Касянок
« » 2017 року

Балансоутримувач

Комунальне підприємство «Універс»
Запорізької обласної ради:

Директор


С.І.Мазуренко
« » 2017 року



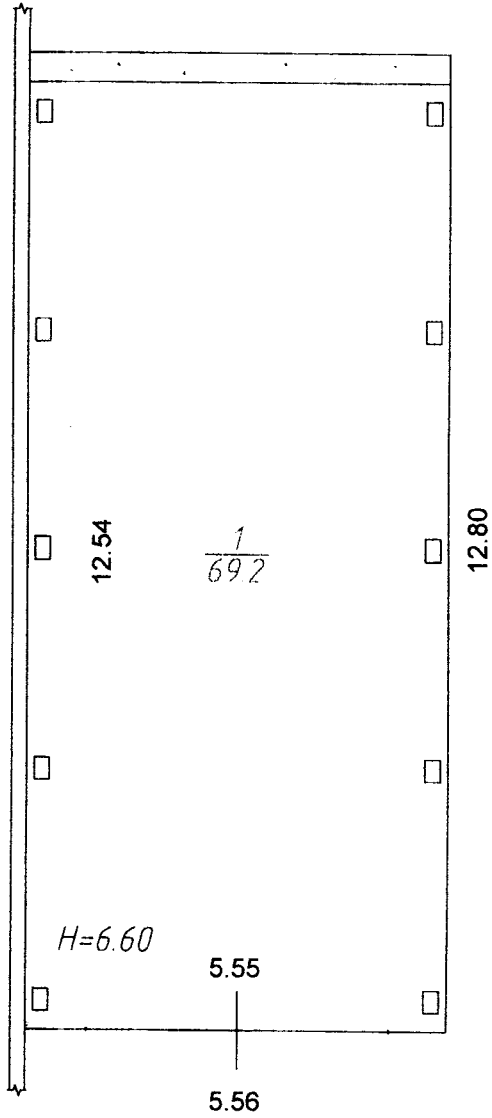
ПЛАН
поверхів будівлі літера "О"

вулиця (провулок, площа)
місто (селище, село)

Верхня
Запоріжжя

№4

масштаб 1:100



ДИРЕКТОР	
Директор	Стадніченко В.М.
ІНЖЕНЕР З ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ	
Інженер з інвентаризації	Іванова В.М.
НЕРУХОМОГО МАЙНА	
Дата	23.12.2014р.

ЕКСПЛІКАЦІЯ
 приміщень до плану поверхів будівлі літ. О
 вулиця Верхня, №4
 місто Запоріжжя

Літер за планом	Поверхи	Номери групи приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв. м)	Площа приміщень (кв. м)								Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)								
						основна	допоміжна	основна	допоміжна	основна	допоміжна	основна	допоміжна										
																Призначення:							
																складське							
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16														
0	1	1	1	склад	69,2	69,2																	
				Всього по літ. О	69,2	69,2																	

(Handwritten signature)

23 грудня 2014р.

Інженер з інвентаризації
 нерухомого майна



Іванова В.М.

Самостійно збудована

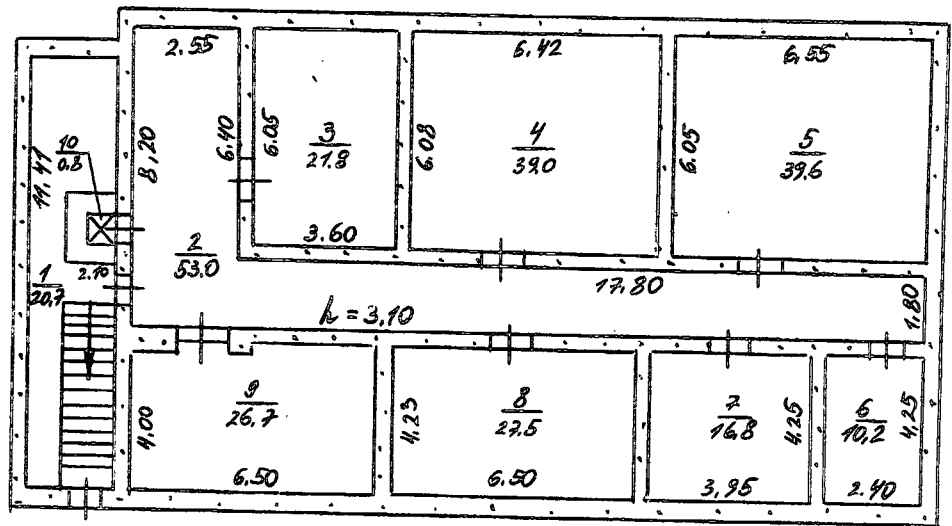
ПЛАН БУДІВЛІ літ А-2

вул. (провул., площа) Верхня, №4
місто (селище, село) Запоріжжя

Масштаб 1: 200

підвальний

А-2



Розроблено в приміщенні
№ 29 12 14
Іванова

Склав
Перевірів
Головний інженер
Дата

Іванова В.М.
Дідич Г.С.
Цимбал О.І.

20.02.2012р

ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень до плану поверхів будівлі
літер "А-2", вулиця (провулок, площа) Верхня, №4
місто (селище, село) Запоріжжя

Літер за планом	Поверхи	Номери виробничих приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв. м)	Площа приміщень (кв. м)						Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самостійно збудована, переобладнана площа приміщень (кв. м)		
						основна		допоміжна		основна					допоміжна	
						адміністративне управління	адміністративне управління	адміністративне управління	адміністративне управління	адміністративне управління	адміністративне управління					
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16							
А	2	1	1	коридор	20,7		20,7									
			2	коридор	53,0		53,0									
			3	склад	21,8	21,8										
			4	склад	39,0	39,0										
			5	склад	39,6	39,6										
			6	склад	10,2	10,2										
			7	склад	16,8	16,8										
			8	склад	27,5	27,5										
			9	склад	26,7	26,7										
			10	ліфт	0,8		0,8									
				Всього по підвалу	256,1	181,6	74,5									
			11	тамбур	2,9		2,9									
			12	коридор	19,1		19,1									
			13	коридор	21,6		21,6									
			15	кімната	23,6		23,6									
			16	кімната	17,3		17,3									
			17	кладова	2,5		2,5									
			18	коридор	2,8		2,8									
			19	коридор	1,5		1,5									
			20	туалет	1,5		1,5									
			21	душева	4,5		4,5									
			22	коридор	5,6		5,6									
			23	коридор	5,1		5,1									
			24	душева	3,7		3,7									



12 лютого 2012р.

Виконав *[Signature]* Іванова В.М.

Перевірів *[Signature]*

Дідич Г.С.

[Handwritten signature]

Додаткова угода № 1

до Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради від 25.07.2017 року № 474-ОР/2017

м. Запоріжжя

«18» 03 2019 року

Запорізька обласна рада, у подальшому іменована Орендодавець, в особі начальника управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради Мороза Єгора Олеговича, що діє на підставі рішення Запорізької обласної ради від 06.04.2017р. № 24 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», та **комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради**, у подальшому іменоване Балансоутримувач, в особі директора Мазуренка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого державним реєстратором Запорізької міської ради від 10.06.2016, запис №11031050001007764, договору доручення від 15.04.2005 б/н та довіреності від 27.09.2016р. №НВА 690132, з однієї сторони, та

Фізична особа – підприємець Касянок Вадим Вікторович, у подальшому іменоване Орендар, що діє згідно реєстрації в Єдиному державному реєстрі (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та ГФ), з іншої сторони, в зв'язку із поверненням частини приміщень загальною площею 115,6 кв.м., уклали цю Додаткову угоду №1 до Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 (далі — Угода) про наступне:

1. Сторони дійшли згоди внести до Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 року (далі – Договір оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017) такі зміни:

1.1. Пункт 1.1. розділу 1 «Предмет договору» Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 викласти в такій редакції: «1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області загальною площею **69,2** кв.м, а саме: склад літ. «О» (номер БТІ 1), площею 69,2 кв.м, що розташоване за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня,4, що перебуває на балансі комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради, вартість якого визначена відповідно до Висновку про вартість майна станом на 30.04.2017 року та Розрахунку вартості нерухомого майна і становить 126873,78 грн. станом на 22.02.2019 року (далі – Майно)».

1.2. Пункт 3.1. розділу 3 «Орендна плата» Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 викласти в такій редакції: «3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, затвердженої рішенням Запорізької обласної ради від 06.04.2017 №24 (далі – Методика).

Місячна орендна плата за перший (базовий) місяць оренди (березень 2019 року) складатиме 1933,34 грн. (одна тисяча дев'яносто тридцять три грн. 34 коп.), без ПДВ, яка коригується на індекс інфляції березня 2019 року.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України. Нарахування орендної плати починається з дня підписання сторонами договору та Акта приймання-передачі майна.»

1.3. Додати до Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 Додаток № 4 «Розрахунок вартості нерухомого майна» в редакції, що додається.

1.4. Додаток № 1 до Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 «Розрахунок плати за перший (базовий) місяць оренди нерухомого майна, що обліковується на балансі Запорізької обласної ради» викласти в новій редакції, що додається.

1.5. Додаток № 3 до Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 «Акт приймання-передачі нерухомого майна» викласти в новій редакції, що додається.

2. Решта частини Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017 залишається без змін.

3. Ця Додаткова угода є невід'ємною частиною Договору оренди від 25.07.2017 року №474-ОР/2017, вступає в дію з моменту її підписання та діє протягом строку дії Договору.


4. Цю Додаткову угоду укладено у трьох оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

Орендодавець:
Запорізька обласна рада

Орендар:
Фізична особа – підприємець
Касянок Валім Вікторович

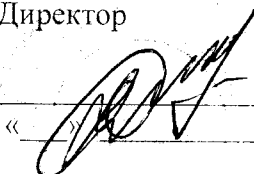
Начальник управління юридичного
забезпечення діяльності ради виконавчого
апарату Запорізької обласної ради


« » Є.О. Мороз
2019 року


« » В.В. Касянок
2019 року

Балансоутримувач:
Комунальне підприємство «Універс»
Запорізької обласної ради


Директор


« » С.І.Мазуренко
2019 року



ЗАТВЕРДЖЕНО:

Начальник управління юридичного
забезпечення діяльності ради виконавчого
апарату Запорізької обласної ради


Є.О. Мороз
" 18 " 25 2019 року

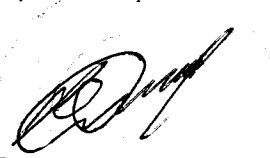
**Розрахунок плати за перший (базовий) місяць оренди
нерухомого майна, що обліковується на балансі
Комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради**

№ з/п	Назва і адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Застосовані			Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди березень 2019	
			вартість об'єкта оренди станом на 22.02.2019, грн.	індекс інфляції 04.2017-02.2019	річна орендна ставка, %	назва місяця, рік	орендна плата грн., без ПДВ
1.	Склад літ. «О» (номер БТІ 1), що розташоване за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня,4	69,2	126873,78	1,219	15,0	березень 2019р.	1933,34

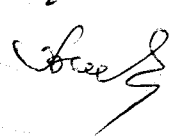
Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням Запорізької обласної ради від 06.04.2017 № 24 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області».

Місячна орендна плата, починаючи з березня 2019 року (базовий), складає 1933,34 грн. (без ПДВ), яка корегується на індекс інфляції березня 2019 року.

Директор КП «Універс» ЗОР

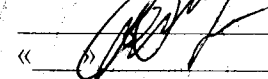

С.І. Мазуренко

Головний бухгалтер КП «Універс» ЗОР


В.В. Хомич



ЗАТВЕРДЖУЮ
Директор КП «Універс» ЗОР

 С.І. Мазуренко
« » 2019р.
М.П.

Розрахунок вартості нерухомого майна

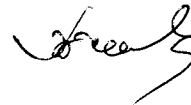
загальною площею 69,2 кв.м.

за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4, що перебуває на балансі Комунального підприємства «Універс» Запорізької обласної ради та передається в оренду Фізичній особі – підприємцю Касянку Вадиму Вікторовичу

Дата оцінки	Площа	Розрахунок вартості	Вартість, грн.
30.04.2017	Згідно технічного паспорту БТІ 184,8 кв.м.	Відповідно до Висновку про вартість майна від 30.04.2017 року	Станом на 30.04.2017 р. 338 819,00 грн.
22.02.2019	1,0 кв.м.	338 819,00 грн. / 184,8 кв.м.	1833,44 грн.
22.02.2019	Згідно технічного паспорту БТІ 69,2 кв.м.	1833,44 x 69,2 кв.м.	126 873,78 грн.

Вартість нерухомого майна загальною площею 69,2 кв.м. (літ. «О», номер БТІ 1) визначена відповідно до Висновку про вартість майна суб'єкта оціночної діяльності фізичної особи-підприємця Кузнецов Д.О. (станом на 30.04.2017) та Розрахунку вартості нерухомого майна і становить 126873,78 грн. (сто двадцять шість тисяч вісімсот сімдесят три грн. 78 коп.) станом на 22.02.2019р.

Головний бухгалтер КП «Універс» ЗОР



В.В. Хомич

АКТ
приймання – передачі
нежитлового приміщення, розташованого за адресою: м. Запоріжжя,
вул. Верхня, 4, переданого в оренду
Фізичній особі – підприємцю Касянку Вадиму Вікторовичу

м. Запоріжжя

« 18 » 07 2019р.

Запорізька обласна рада, у подальшому іменована Орендодавець, в особі начальника управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради Мороза Стора Олеговича, що діє на підставі рішення Запорізької обласної ради від 06.04.2017 р. № 24 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», та **комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради**, у подальшому іменоване Балансоутримувач, в особі директора Мазуренка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого державним реєстратором Запорізької міської ради від 10.06.2016, запис №11031050001007764, договору доручення від 15.04.2005 б/н та довіреності від 27.09.2016р. № ПЗА 690132. **ПЕРЕДАЄ**,

а. **Фізична особа – підприємець Касянок Вадим Вікторович**, у подальшому іменоване Орендар, що діє згідно реєстрації в Єдиному державному реєстрі (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та ГФ). **ПРИЙМАЄ**

нерухоме майно, яке є спільною власністю територіальних громад, сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі Запорізької обласної ради, оперативне управління яким доручено комунальному підприємству «Універс» Запорізької обласної ради та розташоване за адресою: м. Запоріжжя, вул. Верхня, 4, а саме: нежитлове приміщення загальною площею 69,2 кв.м. в тому числі:

№ з.п.	Назва відповідно до експлікації	Номер приміщення відповідно до техпаспорту БТІ	Площа відповідно до техпаспорту БТІ, кв.м.
1.	Склад	Літ. «О» №1	69,2
Разом			69,2 кв.м.

Технічна характеристика приміщення на момент передачі його в оренду задовільна, наявні всі види інженерного обладнання, капітального ремонту не потребує та може використовуватися орендарем відповідно до цільового призначення.

Додаток: копія виконіровки з технічного паспорту БТІ.

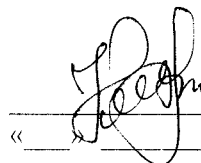
Акт приймання-передачі є невід'ємною частиною договору оренди від 25.07.2017р. № 474-ОР/2017.

Орендодавець:
Запорізька обласна рада

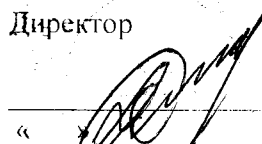
Орендар:
Фізична особа – підприємець
Касянок Вадим Вікторович

Начальник управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради


« 18 » 07 2019 року
Є.О.Мороз


« 18 » 07 2019 року
В.В. Касянок

Балансоутримувач:
Комунальне підприємство «Універс»
Запорізької обласної ради:

Директор

« 18 » 07 2019 року
С.І.Мазуренко

