ДОГОВІР № 598 - ОР/2019

оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі комунального закладу «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради

м. Запоріжжя *21 травня 2019 року*

Запорізька обласна рада, надалі 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 06.04.2017 № 24 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області», та

комунальний заклад «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради, надалі іменований **Балансоутримувач**, в особі директора Мордовського Михайла Михайловича, що діє на підставі Статуту (нова редакція), затвердженого рішенням Запорізької обласної ради від 31.10.2016 № 19 та зареєстрованого у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадський формувань (код: 21501217505), з одного боку, та

фізична особа-підприємець Чудінов Ігор Анатолійович, надалі іменований **Орендар**, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця серія В03 № 113500 (дата та номер запису 27.11.2007 № 2 103 017 0000 038692), з іншого боку,

враховуючи рішення Запорізької обласної ради від 20.12.2018 № 40 «Про передачу в оренду об'єктів нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області» та розпорядження голови Запорізької обласної ради від 20.03.2019 № 8-св «Про затвердження результатів вивчення попиту на об'єкти оренди» уклали цей Договір про наведене нижче:

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: **загальною площею 13,5 кв.м**, нежитлове приміщення № 58 б підвального поверху будівлі літера "А-3", розташоване за адресою: 69063, м. Запоріжжя, вул. Троїцька/ вул. Олександрівська, буд. 29/16, яке обліковується на балансі комунального закладу «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради, вартість якого визначена відповідно до Звіту про незалежну оцінку нерухомого майна і становить 61925,00 грн. станом на 31.12.2018 року (далі – Майно).

1.2. Цільове використання Майна: **розміщення торговельного об'єкта з продажу непродовольчих товарів.**

1.3. Фактичну передачу Майна здійснює Балансоутримувач. Акт приймання-передачі підписується Орендодавцем, Орендарем та Балансоутримувачем.

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 залишаються на балансі Балансоутримувача із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховуються 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 Балансоутримувачу.

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

Вартість Майна, що повертається Орендарем Балансоутримувачу, визначається на підставі його оцінки, звіреної з актом приймання-передачі в оренду. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання сторонами акта 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 06.04.2017 № 24 (далі – Методика).

Місячна орендна плата за перший (базовий) місяць оренди (травень) 2019 року становить 968 грн. 54 коп. та помножена на індекс інфляції травня 2019 року (без ПДВ).

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 до обласного бюджету та на розрахунковий рахунок Балансоутримувача щомісячно, до 15 числа місяця (включно), наступного за тим, що підлягає оплаті, в пропорціях, визначених Методикою, а саме: 30 відсотків орендної плати Балансоутримувачу, 70 відсотків – до обласного бюджету, відповідно до наданих Балансоутримувачем рахунків Орендарю, складених із урахуванням таких пропорцій.

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, у пропорціях, визначених п. 17 Методики, відповідно до наданих Балансоутримувачем рахунків

Орендарю, складених із урахуванням таких пропорцій.

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

На вимогу однієї зі 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 Балансоутримувачу за податки на землю;
- додатково орендоване інше окреме індивідуально визначене майно, яке обліковується на балансі Балансоутримувача;
- відшкодовування витрат Балансоутримувача 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 орендоване майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Балансоутримувач.

4.2. Амортизаційні відрахування використовуються 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 до обласного бюджету та на розрахунковий рахунок Балансоутримувача в пропорціях, визначених п. 3.4 Договору.

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

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 за власний рахунок здійснювати поточний ремонт орендованого Майна.

Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

5.7. У разі припинення або розірвання цього Договору негайно повернути Балансоутримувачу орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, із врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу 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 Балансоутримувача 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. На першу вимогу Орендодавця і 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. Щомісячно, до 15 числа місяця (включно), наступного за тим, що підлягає оплаті, надавати Балансоутримувачу інформацію (копії платіжних доручень з відміткою обслуговуючого банку) про перерахування орендної плати до обласного бюджету та на розрахунковий рахунок Балансоутримувача в пропорціях, визначених п. 3.4 Договору, на підставі наданих Балансоутримувачем рахунків, складених із урахуванням таких пропорцій.

5.11. У разі, якщо сума сукупної заборгованості Орендаря з орендної плати перевищує двомісячну орендну плату за будь-які місяці оренди, Орендар сплачує штраф в розмірі 200 відсотків місячної орендної плати (за розрахунком останнього місяця оренди) за кожний місяць такого прострочення, який перераховується на розрахунковий рахунок Балансоутримувача та до обласного бюджету у пропорціях, визначених п. 17 Методики, відповідно до наданих Балансоутримувачем рахунків Орендарю, складених із урахуванням таких пропорцій.

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 та до обласного бюджету у пропорціях, визначених п. 17 Методики, відповідно до наданих Балансоутримувачем рахунків Орендарю, складених із урахуванням таких пропорцій.

5.13. Протягом трьох робочих днів повідомляти Орендодавця та Балансоутримувача про зміну свого місцезнаходження (фактичної та юридичної адреси).

5.14. Нести відповідальність за техніку безпеки та охорону праці власну та своїх співробітників в орендованих приміщеннях.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За письмовою згодою Балансоутримувача та з дозволу Орендодавця (який видається 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.

Орендар, що виступає Орендодавцем відповідно до договору суборенди, перераховує 100 відсотків розміру орендної плати від суборенди нерухомого майна Орендодавцю відповідно до договору оренди, в установленому порядку, у рахунок плати за оренду.

Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до

обласного бюджету покладається на Балансоутримувача.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з розділом 1 цього Договору за актом 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 разі реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Перевіряти один раз на 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.

У такому разі 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 зі 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 двох місяців поспіль;

невиконання або неналежне виконання Орендарем умов цього Договору оренди.

8.5. Вимагати від Орендаря своєчасної та в повному обсязі сплати визначених Методикою та цим договором відсотків орендної плати до обласного бюджету.

8.6. Протягом 10 календарних днів з моменту припинення Договору вжити заходів 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 за Договором оренди представляти інтереси Орендодавця в судах та органах державної виконавчої служби України.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

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

9.8. Щомісячно, до 15 числа місяця (включно), наступного за тим, що підлягає оплаті, з метою перерахування Орендарем орендної плати до обласного бюджету та на розрахунковий рахунок Балансоутримувача в пропорціях, визначених п. 3.4 Договору, надавати Орендарю рахунки на сплату орендної плати з орендної плати, складені із урахуванням таких пропорцій.

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 органах державної виконавчої 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 *21 травня 2019 року по 19 травня 2022 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 взаємною згодою сторін, окрім випадків, передбачених пунктом 8.4 Договору. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом 15 робочих днів після дати надходження необхідних документів.

12.4. На вимогу однієї зі 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 обгрунтуванням 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 заходів 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 у разі 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 має право 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 поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець може компенсувати йому вартість невідокремлюваних поліпшень, на які обласною радою було надано відповідну згоду.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених Орендарем без письмової згоди Балансоутримувача та Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

12.10. Контроль за збереженням орендованого майна покладається на Орендодавця, якщо орендодавцем є комунальне підприємство, бюджетна установа, або на Балансоутримувача орендованого майна, якщо Орендодавцем його є обласна рада.

12.11. Відносини 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,
Отримувач: УК в Олекс.р-ні м.Зап./Олекс./22080400. Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП). Код отримувача (ЄДРПОУ): 38025440. Код банку (МФО): 899998. Номер рахунку: 33213870008003.
Орендар:
Фізична особа-підприємець Чудінов Ігор Анатолійович,
р/р
26009101324019 в АТ «ОТП Банк» м. Запоріжжя, МФО 300528,

Балансоутримувач:
Комунальний заклад «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради
69063, м. Запоріжжя, вул. Троїцька/ вул.Олександрівська, буд. 29/16.
ЄДРПОУ 02223566, р/р 31550295325108 в УДКСУ в Олександрівському р-ні м. Запоріжжя Запорізької області, МФО 813015.

14. Додатки

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

розрахунок орендної плати;

висновк про вартість об'єкта;

акт приймання-передачі орендованого Майна (з додатками).

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
Запорізька обласна рада

Начальник управління
юридичного забезпечення діяльності ради
виконавчого апарату Запорізької обласної ради

_____ Мороз Є.О.

МП

ОРЕНДАР:
Фізична особа-підприємець
Чудінов Ігор Анатолійович

_____ Чудінов І.А.

МП

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:
Комунальний заклад «Запорізький обласний
краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради

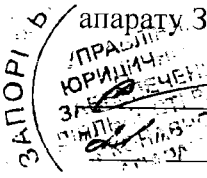
Директор _____ Мордовської М.М.

МП

Додаток № 1 до договору оренди

№ 598-ОР/2019 від 21.05.2019 року

ЗАТВЕРДЖЕНО
Начальник управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради



_____ С.О. Мороз

_____ 2019 року

Розрахунок плати за перший (базовий) місяць оренди нерухомого майна, що обліковується на балансі комунального закладу «Запорізький обласний краєзнавчий музей» 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 ***травень 2019 р.***	
			Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на 31.12.2018р. грн.	індекси інфляції за грудень 2018 року, січень, лютий, березень, квітень 2019 року	річна орендна ставка, відсотків	назва місяця, рік	орендна плата грн., без ПДВ
1	Нежитлове приміщення № 58 б підвального поверху будівлі літера "А-3", м. Запоріжжя, вул. Троїцька, 29 / вул. Олександрівська, 16	13,5	61925,00	1,008 1,01 1,005 1,009 1,01	18,0	*травень* 2019 року	**968,54**

Орендна плата визначена відповідно до Методики розрахунку орендної плати, 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 за перший (базовий) місяць оренди (травень) 2019 року становить 968,54 грн. та помножена на індекс інфляції травня 2019 року (без ПДВ).

Директор М.М. Мордовськой

Головний бухгалтер Н.П. Большакова

МП

Висновок про вартість оцінюваного майна

Товариство з обмеженою відповідальністю «Оцінка Плюс», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України 12 березня 2018 року. №2016 18. та договору від 04 січня 2019 року, №01/19, з фізичною особою-підприємцем Чудіновим Ігорем Анатолійовичем, виконало незалежну оцінку вартості вбудованого нежитлового приміщення №58-б, розташованого за адресою: м.Запоріжжя, Олександрівський р-он, вул.Троїцька/Олександрівська, 29/16.

Будівля музею (літ.А-3), в підвальний поверх якої вбудованій об'єкт оцінки, знаходиться в Олександрівському районі м.Запоріжжя на розі вулиць Троїцька та Олександрівська. Будівля музею побудована в дореволюційний час та являє собою пам'ятку архітектури. Місце розташування характеризується щільною забудовою багатоквартирними житловими будинками та адміністративними будівлями, в пішохідній досяжності громадського транспорту та розвиненої соціально-побутовою інфраструктури. В безпосередній близькості розташоване Запорізьке відділення Національного банку України, «Райффазен Банк Аваль», адміністрація Олександрівського району та ринок «Центральний».

Згідно з технічним паспортом БТІ об'єкт оцінки розташований в підвальному поверсі будівлі, але зважаючи на те, що занурення підлоги відносно рівня землі в цій частині будівлі складає 0,5-0,7м, то в подальшому об'єкт оцінки розглядається як такий, що знаходиться в цокольному поверсі будівлі.

Оцінюване приміщення виконане шляхом відгородження напівзаскленою дерев'яною стінкою від фойє музею. Площа приміщення за внутрішніми замірами складає 13,5м^2. Вхід в оцінюване приміщення здійснюється з фойє музею. Приміщення має природне освітлення через вікна фойє. Об'єкт оцінки обладнаний електропостачанням, будівля має всі види інженерного забезпечення. Туалетна кімната знаходиться в загальному, спільному користуванні. Технічний стан добрий.

Об'єкт оцінки є спільною власністю територіальної громади сіл, селищ, міст Запорізької області, та знаходиться на балансі комунального закладу «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради.

Суб'єкт оціночної діяльності визначив ринкову вартість об'єкта, за станом на 31 грудня 2018 року, для розрахунку розміру орендної плати при продовженні договору оренди на новий термін.

Оцінка проводилася з застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості, при цьому використовувалися два методичних підходи: порівняльний і дохідний.

Оцінка виконана з урахуванням вимог: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»; Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р., №1440; Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004р., №1442; «Методики оцінки майна», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003р., №1891.

За результатами незалежної оцінки оцінювач робить висновок:

- ринкова вартість об'єкта оцінки склала 61 925,00грн. (шістдесят одна тися-ча дев'ятсот двадцять п'ять грн. 00коп.), без урахування ПДВ;

- податок на додану вартість становить 12 385,00грн. (дванадцять тисяч триста вісімдесят п'ять грн. 00коп.);

- ринкова вартість об'єкта оцінки, станом на 31 грудня 2018 року, становить 74 310.00 (сімдесят чотири тисячі триста десять грн. 00коп.), з урахуванням ПДВ.

Вартість визначена без врахування ПДВ.

Оцінювач
Директор ТОВ «Оцінка Плюс» **Є.М.Нароха**

Додаток 2 до договору оренди

№ 598-ОР/2019 від 21.05. 2019 року

АКТ
приймання-передачі
нежитлових приміщень, розташованих за адресою:
м. Запоріжжя, вул. Троїцька/ вул. Олександрівська, буд. 29/16, переданих в оренду
фізичній особі-підприємцю **Чудінову Ігорю Анатолійовичу**

м. Запоріжжя «21» 05 2019 року

Запорізька обласна рада, надалі 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 06.04.2017 № 24 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області»,
за участю **комунального закладу «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради**, надалі іменований **Балансоутримувач**, в особі директора Мордовського Михайла Михайловича, що діє на підставі Статуту (нова редакція), затвердженого рішенням Запорізької обласної ради від 31.10.2016 № 19 та зареєстрованого у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадський формувань (код: 21501217505)
ПЕРЕДАЄ,
а **фізична особа-підприємець Чудінов Ігор Анатолійович**, надалі іменований **Орендар**, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця серії В03 № 113500 (дата та номер запису 27.11.2007 № 2 103 017 0000 038692)
ПРИЙМАЄ
нерухоме майно, яке є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі комунального закладу «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради та розташоване за адресою: м. Запоріжжя,
вул. Троїцька/ вул. Олександрівська, буд. 29/16, а саме: нежитлове приміщення № 58 б підвального поверху будівлі літера "А-3", **загальною площею 13,5 кв. м.**

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

Додаток: копія плану-схеми та експлікації з технічного паспорту БТІ.

Акт приймання-передачі є невід'ємною частиною договору оренди від 21.05. 2019 року № 598-ОР/2019.

ПЕРЕДАВ:
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:
Комунальний заклад «Запорізький обласний краєзнавчий музей» Запорізької обласної ради

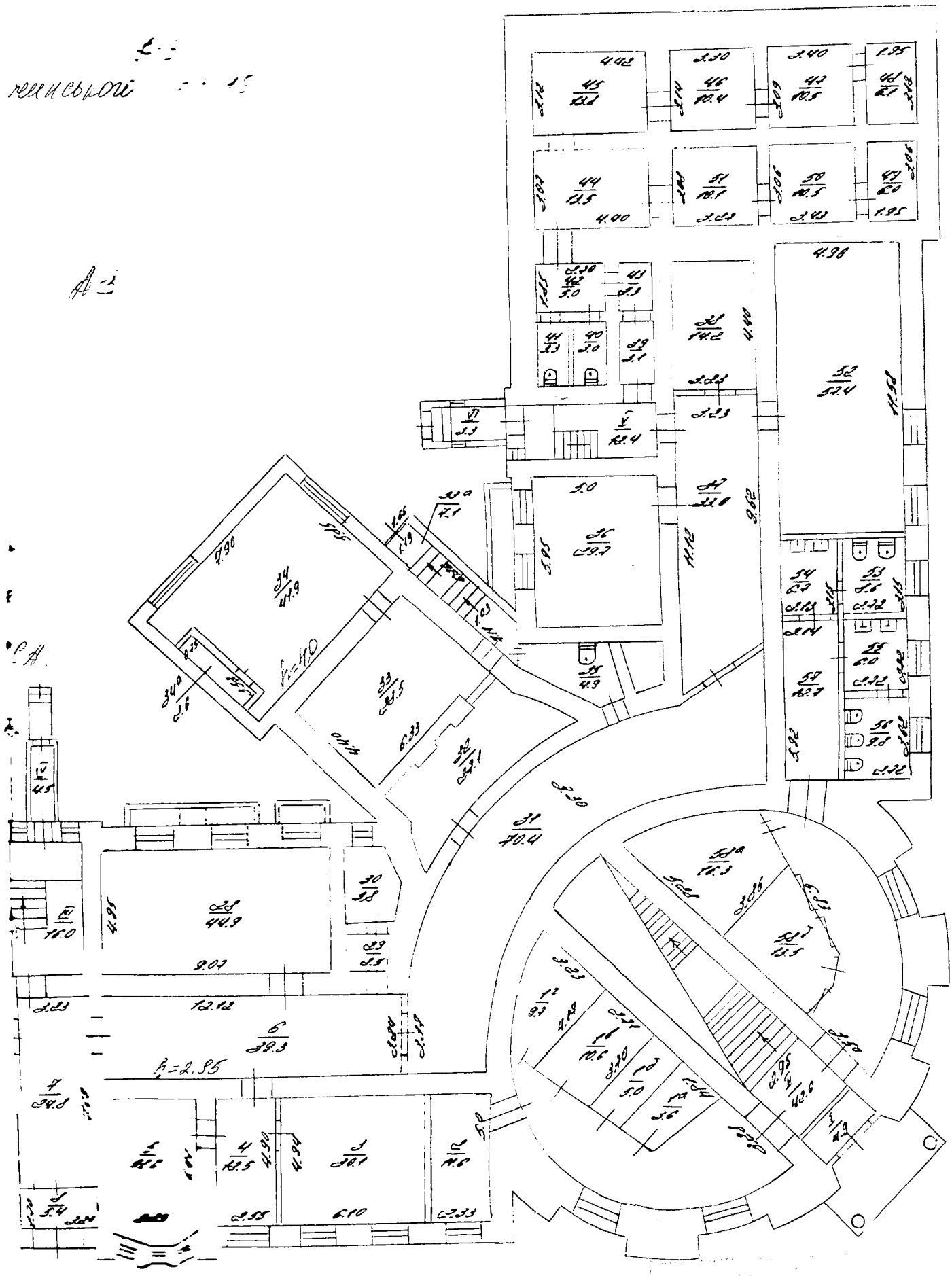
Директор _____ Мордовської М.М.
МП

ПРИЙНЯВ:
ОРЕНДАР:
Фізична особа-підприємець
Чудінов Ігор Анатолійович

_____ Чудінов І.А.
МП

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
Запорізька обласна рада
Начальник управління
юридичного забезпечення діяльності ради
виконавчого апарату Запорізької обласної ради

_____ Мороз Є.О.
МП



Ю.Л. Сим Цимбал О.
Кідник Золотарьов
Дідич Т.Є.

08.08.2013 Яценко
25.02.2010 р

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів літ. А-3.

вул. Чекистів/Дзержинського №29/16.

місто Запоріжжя.

Літер за планом	Поверхи	Номери 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)	Самочинно збудована, переобладнана площа приміщень (кв. м)	Примітки
						основна	допоміжна	основна	допоміжна	основна	допоміжна				
						Призначення:									
						культура		торгівля							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А-3	[illegible]		58а	кімната	16,3		16,3								
			58б	каса	13,5		13,5								
				Всього по підвалу	1084,1	321,9	728,0	23,4	10,8						
			I	тамбур	4,9								4,9		
			II	сходова клітина	42,6								42,6		
			III	сходова клітина	16,0								16,0		
			IV	коридор	4,5								4,5		
			V	сходова клітина	12,4								12,4		
			VI	коридор	3,3								3,3		
				Всього по підвалу зі сходовими клітинами, коридорами і тамбуром	1167,8	321,9	728,0	23,4	10,8				83,7		
А-3	1		59	зал	57,3	57,3									
			60	щитова	1,1		1,1								
			61	зал	79,0	79,0									
			62	кабінет	20,6	20,6									
			63	зал	131,0	131,0									
			64	зал	80,1	80,1									
			65	коридор	12,1		12,1								
			[illegible]	коридор	34,8		34,8								
			[illegible]	зал	49,7	49,7									
			[illegible]	лабораторія	10,1		10,1								
			[illegible]	коридор	86,7		86,7								
			[illegible]	[illegible]	9,7		9,7								

Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації * УКРАЇНА Товариство з обмеженою відповідальністю №3 код 03344941

[illegible] лютого 2010р Виконав: підпис Золотарьов С.А.. Перевірив: _____ Дідич Г.Є.

06 02 2013