

ДОГОВІР №1

оренди нежитлового приміщення

м. Охтирка

04 січня 2018 р.

Охтирська загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів № 1 Охтирської міської ради (надалі – Орендодавець) в особі директора школи Шульженко Інесси Анатоліївни, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та **комунальне підприємство «Телерадіокомпанія «Охтирка»** (надалі – Орендар) в особі директора Терешкової Світлани Миколаївни, що діє на підставі Статуту з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору.

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення апаратно-студійного комплексу радіомовлення навчального радіотелевізійного центру для підготовки та випуску передач на мережу проводового мовлення міста Охтирки із залученням дітей, учнів школи при підготовці та випуску передач в радіоефірі, надання їм можливостей безкоштовного навчання в сфері радіомовлення, журналістики за умови проведення спільної гурткової роботи в орендованому приміщенні за адресою м. Охтирка вул. Перемоги, 2, загальною площею 82,78 м.²

2. Умови передачі та повернення орендованого майна.

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування нежитловим приміщенням у термін, зазначений у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору.

2.2 Передача приміщення в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником майна залишається школа, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Вартість поліпшень, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, і які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

3. Орендна плата.

3.1. Розмір орендної плати нежитлового приміщення, визначається на підставі п.6 «Методики розрахунку плати за оренду майна, що перебуває в комунальній власності територіальної громади міста порядку її використання» від 30.06.2011 року №199 – МР додаток 2 до рішення двадцятої сесії шостого скликання Охтирської міської ради і становить 1 (одну) гривню на рік без урахування ПДВ.

3.2. Орендар щомісячно здійснює плату за користування земельною ділянкою згідно податкового розрахунку (додаток 1).

3.3. 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. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною договору.

3.4. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

4. Права та обов'язки Орендаря.

4.1. Права Орендаря:

- вимагати від Орендодавця належного виконання своїх обов'язків;
- з дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості;

4.2. Обов'язки Орендаря:

- використовувати орендоване приміщення відповідно до його призначення та умов цього Договору;
- прибирати орендоване приміщення самостійно;
- своєчасно і в повному обсязі перераховувати кошти за користування земельною ділянкою, щомісяця, не пізніше 25 числа місяця наступного за звітним, згідно наданого рахунку;
- забезпечити збереження орендованого приміщення, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки;
- відповідає за протипожежний та санітарний стан орендованого приміщення на час оренди;
- протягом десяти робочих днів повідомляти Орендодавця про зміну банківських реквізитів, юридичної адреси (місцезнаходження), коду ЄДРПОУ;
- у разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю орендоване приміщення у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, протягом п'яти робочих днів, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану орендованого приміщення з вини Орендаря;

5. Права і обов'язки Орендодавця.

5.1. Орендодавець вправі:

- вимагати від Орендаря належного виконання ним своїх обов'язків;
- розірвати Договір в односторонньому порядку у разі несвоєчасної сплати Орендарем орендної плати більше ніж два місяці;

5.2. Орендодавець зобов'язаний:

- контролювати стан та ефективне використання приміщення, переданого в оренду;
- виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору;
- контролювати використання Орендарем орендованого приміщення за його цільовим призначенням.

6. Відповідальність і вирішення спорів за Договором.

- 6.1** Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.
- 6.2** За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, згідно з чинним законодавством України.
- 6.3** Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним та не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

7. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору.

- 7.1.** Цей Договір укладено строком на термін, що діє з 04 січня 2018 р. до 31 грудня 2018 р.
- 7.2.** Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього Договору, в 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.
- 7.3.** Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускається за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншої Сторони.
- 7.4.** За ініціативою однієї із Сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.
- 7.5.** Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
- закінчення строку, на який його було укладено;

- достроково, за взаємною згодою Сторін, або за рішенням господарського суду;
- пропозиції однієї із Сторін за один місяць до закінчення терміну його дії;
- несплати орендної плати більше 2-х місяців;
- у разі невиконання інших умов Договору.

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

8. Інші умови.

8.1. Реорганізація Сторін не є підставою для зміни умов або припинення цього Договору. В цьому випадку Договір переоформлюється протягом десяти робочих днів з моменту здійснення реорганізації.

8.2. Цей договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця і Орендаря.

9. Платіжні та поштові реквізити сторін.

Орендодавець
42700 Сумська область
м. Охтирка вул. Перемоги, 2

р/р 35425202031644
ГДКСУ в Сумській обл.
МФО 837013
ЕДРПОУ 05399691

Орендар
42700 Сумська область
м. Охтирка
пров. Друкарський, 4

10. Додатки до Договору.

Додаток до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною (додаток 1).

ОRENDOДАВЕЦЬ
Охтирська ЗОШ I-III ступенів №1
І.А.Шульженко

« 04 » січня 2018р.
І.А. Шульженко
(підпис)



ОRENДАР
КП «Телерадіокомпанія «Охтирка»
С.М. Терешкова

« 04 » січня 2018р.
С.М. Терешкова
(підпис)



ЗГІДНО ПУНКТУ 3.2
РОЗРАХУНОК ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПОДАТКУ

Орендатор – комунальне підприємство «Телерадіокомпанія «Охтирка»

Загальна площа земельної ділянки школи -13116 м²

Площа школи під забудовою 4764 м²

Розрахунковий коефіцієнт приведення

$$\frac{13116 \text{ м}^2}{4764 \text{ м}^2} = 2,75$$

4764 м²

Повна грошова оцінка 1 м² землі із розрахунку земельних ресурсів.

$$Цн. = 147,88 * Км * Кф * Ki$$

$$Цн = 147,88 * 1,38 * 1,02 * 0,7 * 1,433 = 208,82 \text{ грн.}$$

Вартість 1 м² землі -208,82 грн.

Коефіцієнт функціонального використання (Кф) для орендаторів - 2,5

$$Цн = 147,89 * 1,38 * 1,02 * 2,5 * 1,433 = 745,77 \text{ грн. (за 1 м}^2\text{)}$$

Комунальне підприємство Телерадіокомпанія «Охтирка» орендує - 82,78 м²

Через коефіцієнт приведення

$$82,78 \text{ м}^2 * 2,75 = 227,645 \text{ м}^2 \text{ при округленні } 228 \text{ м}^2$$

Школа є об'єктом історико-культурного призначення (Кф) для орендаторів-1,5

$$228 \text{ м}^2 * 1,5 * 745,77 \text{ грн/м} / 100\% = 2550,53 \text{ грн за рік}$$

$$2550,53 \text{ грн.} / 12 \text{ міс.} = 212,54 \text{ грн за місяць}$$

Сторони, які уклали договір оренди, взаємних претензій щодо даного розрахунку по земельному податку не мають.