

ДОГОВІР ОРЕНДИ № УКМ-0047

цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми

1 вересня 2005 року

м. Суми

Сумська міська рада в особі виконуючого обов'язки міського голови *Ключка Сергія Володимировича*, який діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", надалі "Орендодавець" з одного боку, та *товариство з обмеженою відповідальністю "Сумитеплоенерго"* в особі виконуючого обов'язки директора *Смертяка Сергія Юрійовича*, який діє на підставі Статуту, надалі "Орендар", з другого боку, разом надалі "Сторони", уклали цей договір, надалі "Договір", про нижченаведене:

1. Предмет Договору.

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування наступний цілісний майновий комплекс по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми, (надалі Об'єкт оренди), склад і вартість якого визначено відповідно до акту оцінки, складеного на 01.08.2005 року в сумі 36 825 416 (Тридцять шість мільйонів вісімсот двадцять п'ять тисяч чотириста шістнадцять) грн. 50 копійок (основні фонди за залишковою вартістю). Акт оцінки вартості майна, що передається в оренду, акт прийому – передачі основних фондів, розрахунок орендної плати є невід'ємними частинами Договору. Склад і вартість Об'єкту може змінюватися у разі передачі Орендодавцем Орендарю додаткового майна чи теплових мереж на суму вартості переданого майна відповідними змінами до цього Договору.

1.2. Право на оренду Об'єкту оренди Орендар отримав на підставі рішення Сумської міської ради від 05 липня 2005 року № 1285 - МР "Про визначення в місті Суми єдиного цілісного майнового комплексу по виробництву та наданню споживачам міста послуг з теплопостачання", а згода на передачу в оренду цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми надана рішенням Сумської міської ради від 05 серпня 2005 року № 1338 - МР "Про передачу в оренду цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії".

1.3. Об'єкт оренди враховується окремо від іншого майна Орендаря, на його балансі з зазначенням того, що це майно є орендованим у відповідності до п. 16 Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку № 2 "Баланс", затвердженого наказом Міністерства Фінансів України від 31.03.1999 року №87.

2. Умови передачі і повернення орендованого майна.

2.1. Вступ Орендаря в користування майном настає з підписанням сторонами Договору.

2.2. Орендодавець зобов'язаний передати Орендарю майно в оренду в 10- денний строк з моменту підписання договору по Акту прийому-передачі вказаного майна.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється по вартості, визначеній в Акті оцінки цього майна.

2.4. Передача майна в оренду не спричиняє за собою передачі права власності Орендарю. Орендоване майно залишається в комунальній власності територіальної громади місті Суми, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.5. У випадку розірвання договору оренди, закінчення терміну його дії та відмови від його продовження або банкрутства (ліквідації) Орендаря - він зобов'язаний повернути Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Власник) Об'єкт оренди за вартістю, яка визначається на підставі передавального балансу та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії Договору (за методикою відповідно до чинного законодавства), звіреного з актом приймання - передачі Об'єкта оренди в оренду. Об'єкт оренди вважається повернутим з моменту підписання сторонами Акта приймання-передачі.

2.6. Якщо Орендар припустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, то він повністю відшкодовує Орендодавцю втрати, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна відбулися не з його вини.

3. Орендна плата.

3.1. Сума орендної плати за цілісний майновий комплекс по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми визначається згідно з Методикою розрахунку орендної плати, затвердженою рішенням Сумської міської ради від 20.07.2005 року № 1324 - МР та складає 841 270 (Один мільйон вісімсот сорок одну тисячу двісті сімдесят) грн. 83 коп. на рік без ПДВ.

3.2. Орендар самостійно, з урахуванням щомісячного індексу інфляції, згідно з додатком № 3 до Договору, нараховує та сплачує на рахунок 33210850500002 УДК в Сумській області, МФО 837013, код отримувача 23636315,

Орендар самостійно нараховує податок на додану вартість – 20 % у порядку, встановленому чинним законодавством та сплачує на рахунок 31117029500002 УДК в Сумській області МФО 837013, код отримувача 23636315.

3.3. За згодою з Орендодавцем, Орендар може сплачувати орендну плату в інших формах, які не суперечать чинному законодавству: може постачати бюджетним установам територіальної громади міста Суми теплову енергію в гарячій воді на опалення та гаряче водопостачання на суму орендної плати та інше.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, згідно рішень органів місцевого самоврядування, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

4. Використання амортизаційних відрахувань.

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховує та залишає в своєму розпорядженні Орендар.

4.2. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних засобів.

4.3. Орендар має право за погодженням з Орендодавцем, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

4.4. Право власності на майно, придбане Орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику майна.

5.Обов'язки Орендаря.

Орендар зобов'язаний:

5.1. Використовувати орендоване майно згідно з його цільовим призначенням, а саме для транспортування теплової енергії від виробників тепла до споживачів, надання послуг населенню та юридичним особам по постачанню теплової енергії.

5.2. Забезпечити надання якісних послуг споживачам відповідно до чинного законодавства.

5.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Врегулювати земельні відносини у найкоротший термін.

5.5. Здійснювати природоохоронні заходи з метою запобігання забруднення навколишнього середовища.

5.6. Сплачувати орендну плату в розмірі та в термін, за умовами, встановленими Договором та чинним законодавством.

5.7. Своєчасно здійснювати капітальний і поточний ремонт орендованого майна за власні кошти.

5.8. Здійснювати поліпшення орендованого майна, які не можуть бути відокремлені від орендованого майна без нанесення шкоди, тільки з письмової згоди Орендодавця.

5.9. По закінченні строку дії Договору повернути Орендодавцю орендоване майно з урахуванням нормального фізичного зносу, в придатному для подальшої експлуатації стані (з урахуванням зношення) та відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) орендованого майна, якщо Орендар не доведе, що пошкодження чи втрата сталася не з його вини.

5.10. Надавати можливість Орендодавцю здійснювати контроль за станом та використанням орендованого майна.

5.11. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати на користь Орендодавця Об'єкт оренди на суму не менше за його вартість, зазначену в пункті 1.1. цього Договору, в порядку, встановленому чинним законодавством.

5.12. Сплачувати орендну плату за землю в розмірі та термін, які встановлені чинним законодавством України.

5.13. У разі необхідності зміни тарифів у термін до 20 днів перед засіданням виконавчого комітету Сумської міської ради надавати для погодження обґрунтовані, з урахування інтересів територіальної громади, пропозиції щодо вартості послуги з транспортування теплової енергії для включення її в тариф.

6. Права Орендаря.

Орендар має право:

6.1. Самостійно визначати і здійснювати напрями господарської діяльності у відповідності до установчих документів.

6.2. Вимагати зміни умов Договору, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися умови господарювання, передбачені Договором, або істотно погіршився стан об'єкта оренди у випадку виникнення обставин непереборної сили за умови належного виконання умов договору.

6.3. Переважне право на продовження Договору по закінченні строку його дії за умови належного виконання всіх умов Договору.

6.4. З письмової згоди Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

6.5. У встановленому порядку, з дозволу Орендодавця списувати окремі основні фонди, передані в оренду.

6.6 З письмової згоди Орендодавця передавати в суборенду частину орендованого майна.

7. Обов'язки Орендодавця.

Орендодавець зобов'язаний:

7.1. Передати Орендарю Об'єкт оренди згідно з Договором по акту прийому-передачі, який підписується одночасно з Договором.

7.2. Розглядати вимоги Орендаря щодо змін умов Договору згідно з чинним законодавством.

7.3. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах Договору.

7.4. В разі звернення Орендаря про погодження тарифів на теплову енергію та водопостачання сприяти їх розгляду на черговому засіданні виконавчого комітету Сумської міської ради.

8. Права Орендодавця.

Орендодавець має право:

8.1. Здійснювати контроль за наявністю, станом, напрямом та ефективністю використання орендованого майна.

8.2. Ставити питання про розірвання Договору у разі невиконання чи неналежного виконання Орендарем обов'язків, встановлених Договором та діючим законодавством України, у випадку погіршення стану орендованого майна або виявлення обставин, які можуть привести до такого погіршення, в порядку, передбаченому чинним законодавством та Договором.

8.3. Вимагати змін умов Договору в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором.

9.1. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря, а Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

9.2. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.3. Орендар у випадку банкрутства не несе відповідальності по боргах майном, орендованим згідно з Договором. Орендоване майно, а також невід'ємні поліпшення, зроблені за рахунок Орендаря, не можуть бути внесені в заставу.

9.4. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованого майна у випадку виникнення форс-мажорних обставин несе Орендодавець.

9.5. Спори і суперечки, які виникають з Договору або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору.

10.1. Строк дії Договору встановлюється на 10 років з моменту його укладання.

10.2. Умови Договору зберігають силу протягом усього терміну його дії, у т.ч. у випадках, коли після його укладання законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Умови Договору можуть бути переглянуті або доповнені за пропозицією однієї із Сторін, якщо в період дії Договору значно змінюються організаційно-економічні умови діяльності

Сторін. Зміна умов Договору може мати місце при взаємній згоді Сторін і оформлюється доповненням до Договору, що підписується Сторонами.

10.4. Пропозиція Сторони щодо перегляду умов Договору подається письмово іншій Стороні, яка в 1-місячний строк повинна їх розглянути.

10.5. У разі припинення або розірвання Договору, 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.

10.6. Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, то в разі припинення дії Договору Орендодавець зобов'язаний компенсувати йому вартість цих поліпшень.

10.7. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди від майна, компенсації не підлягає.

10.8. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або розірвання Договору після закінчення строку його дії протягом одного місяця, Договір підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені Договором, з урахуванням змін в законодавстві на дату продовження Договору.

10.9. Реорганізація Орендодавця або Орендаря не є підставою для зміни або припинення Договору.

10.10. Договір припиняється внаслідок:

- закінчення строку його дії;
- загибелі Об'єкта оренди;
- достроково за рішенням Господарського суду;
- банкрутства Орендаря;
- достроково за взаємною згодою сторін.

10.11. Взаємовідносини сторін, не врегульовані Договором, регламентуються чинним законодавством України.

10.12. Договір складено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу, і зберігаються у Орендодавця (2), у Орендаря (1).

11. Особливі умови.

11.1 Орендар зобов'язаний надавати технічні умови забудовникам об'єктів для підключення до теплових мереж, визначених постановчими актами уряду України за погодженням з виконавчими службами Сумської міської ради та підприємствами виробниками теплової енергії.

11.2 Орендар зобов'язаний забезпечити наявність інвестиційних пропозицій, направлених на покращення якості та кількості комунальних послуг громаді міста (зниження їх енергоємності, фінансування, реконструкції, збільшенню потужності, модернізації, установці нового обладнання та інше) з виконанням пропонованих інвестором термінів, обсягів та графіків інвестицій. Невиконання заявлених термінів, обсягів та графіків інвестиційних програм тягне за собою розірвання договору оренди відповідно до умов чинного законодавства.

12. Додатки:

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

12.1. Акт оцінки вартості цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми.

12.2. Акт прийому – передачі цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми.

12.3. Розрахунок орендної плати за цілісний майновий комплекс по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми.

13. Платіжні та поштові реквізити сторін.

Орендодавець:
Сумська міська рада
м. Суми, площа Незалежності, 2
код 2382323
ІПРАТ В. Ключко
М.П.

Орендар:
ТОВ "Сумтеплоенерго"
ТОВ Суми, вул. 2-га Залізнична, 10
710607 в СОД АПІБ „Аваль"
м. Суми. ІДПО 337483, код 33698892
Ідентифікаційний код 33698892
М.П. С. Ю. Смертьак

ЗАТВЕРДЖУЮ
В. о. міського голови



С. В. Ключко

"1" Всерення 2005 року

Додаток № 1
до договору оренди № УМ-0047
від 1 Всерення 2005 року

А К Т

**оцінки вартості цілісного майнового комплексу по виробництву,
транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми**

Цей акт складений на підставі результатів інвентаризації цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми, проведеної станом на 01.08.2005 року.

Вищевказаними документами підтверджується, що оціночна вартість майна, яке передається в оренду товариству з обмеженою відповідальністю "Сумитеплоенерго" складає:

№ п/п	Показник	Вартість майна грн.
1.	Цілісний майновий комплекс по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми, всього	89109254,04
2.	Знос	52276837,54
3.	Залишкова вартість	36825416,50
4.	Вартість цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми, що передається в оренду	36825416,50

Начальник управління комунального
майна та приватизації



В. І. Щербак

Додаток № 2
до договору оренди № ЖМ-001
від 1 вересня 2005 року

А К Т

приймання-передачі цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми

Цей акт складений на підставі рішення Сумської міської ради № 1338 – МР від 05 серпня 2005 року „Про передачу в оренду цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії“.

Сумська міська рада, в особі виконуючого обов'язки міського голови Ключка Сергія Володимировича, який діє на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” передає, а товариство з обмеженою відповідальністю “Сумитеплоенерго”, в особі виконуючого обов'язки директора Смертяка Сергія Юрієвича, який діє на підставі Статуту приймає цілісний майновий комплекс по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми, первісною балансовою вартістю 89109254 (вісімдесят дев'ять мільйонів сто дев'ять тисяч двісті п'ятдесят чотири) грн. 04 копійок, залишковою балансовою вартістю 36825416 (тридцять шість мільйонів вісімсот двадцять п'ять тисяч чотириста шістнадцять) грн. 50 копійок, згідно з актом оцінки станом на 01.08.2005 року.

Додатки до акту: додаток № 1 перелік майна на 14 аркушах.
додаток № 2 перелік майна на 6 аркушах.
додаток № 3 перелік майна на 5 аркушах.
додаток № 4 перелік майна на 29 аркушах.
додаток № 5 перелік майна на 111 аркушах.
додаток № 6 перелік майна на 27 аркушах.

ПЕРЕДАВ В ОРЕНДУ:


С. В. Ключко
М.П.

ПРИЙНЯВ В ОРЕНДУ:


С. Ю. Смертяк
М.П.

7

Додаток № 3
до договору оренди № УМ-0042
від 1 вересня 2005 року

Розрахунок орендної плати

**за цілісний майнових комплекс по виробництву, транспортуванню
тепла та електричної енергії у місті Суми:**

Відповідно до Методики розрахунку плати за оренду комунального майна, затвердженої рішенням Сумської міської ради від 20.07.2005 року № 1324 – МР, розмір річної орендної плати цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми встановлюється у відсотках від його залишкової балансової вартість.

Залишкова балансова вартість цілісного майнового комплексу по виробництву, транспортуванню тепла та електричної енергії у місті Суми станом на серпень 2005 року складає 36825416,50 грн.

Орендна ставка за цілісні майнові комплекси підприємств комунальної галузі становить 5 відсотків.

**Орендна плата на рік без ПДВ становить:
36825416,50 грн. x 0,05 = 1841270,83**

**Орендна плата за поточний місяць без ПДВ 2005 року становить:
36825416,50 грн. x 0,05 : 12 = 151189,24 грн. x І інфл.,**

де І інфл. – індекс інфляції за вересень 2005 року

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом корегування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Орендар самостійно, з урахуванням щомісячного індексу інфляції, згідно з додатком № 3 до Договору, нараховує та сплачує на рахунок 33210850500002 УДК в Сумській області, МФО 837013, код отримувача 23636315,

Орендар самостійно нараховує податок на додану вартість – 20 % у порядку, встановленому чинним законодавством та сплачує на рахунок 31117029500002 УДК в Сумській області МФО 837013, код отримувача 23636315.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:



М.П.

ОРЕНДАР:



С. Ю. Смертьяк

М.П.