**ЗАТВЕРДЖЕНО**

 **Рішення виконавчого комітету**

 **Кременчуцької міської ради**

 **Кременчуцького району**

 **Полтавської області**

**АКТ**

**постійно діючої комісії з питання перевірки здійснення невід’ємних**

**поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської**

**територіальної громади – приміщення (групи приміщень), кафе**

**площею 89,3 кв.м, розташованого за адресою:**

**Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2,**

**нежитлове приміщення 1000**

 Комісія, створена відповідно до рішень виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 16.07.2021 № 952 «Про затвердження складу постійно діючої комісії з питання перевірки здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади», від 15.09.2022 № 1282 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 16.07.2021 № 952», Порядку надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади, затвердженого рішенням Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 25 травня 2021 року, у складі:

Пелипенко - перший заступник міського голови,

Володимир Михайлович голова комісії;

Шевчук - в.о. директора комунального госпрозра-

Михайло Іванович хункового житлово-експлуатаційного під-

 приємства «Автозаводське» Кременчуцької

 міської ради Кременчуцького району Пол-

 тавської області, заступник голови комісії;

Матвієць -головний спеціаліст відділу приватизації Ліна Петрівна та контролю за рухом комунального

 майна Управління міського майна Кремен-

 чуцької міської ради Кременчуцького

 району Полтавської області, секретар

 комісії.

**Члени комісії:**

Зеркалій - заступник директора Департаменту –

Ірина Леонідівна начальник управління житлової політики

 Департаменту житлово-комунального

 господарства Кременчуцької міської

 ради Кременчуцького району Полтавської

 області;

Калайко - юрист комунального госпрозрахункового

Ростислав Олегович житлово-експлуатаційного підприємства

 «Автозаводське» Кременчуцької міської

 ради Кременчуцького району Полтавської

 області;

Матвієць - головний спеціаліст відділу розвитку

Вікторія Валеріївна житлового фонду управління житлової

 політики Департаменту житлово-кому-

 нального господарства Кременчуцької

 міської ради Кременчуцького району

 Полтавської області;

Нестерова - головний спеціаліст відділу планування,

Тетяна Олександрівна забудови та містобудівного моніторингу

 управління містобудування та архітектури

 Кременчуцької міської ради Кременчуць-

 кого району Полтавської області;

Пономаренко - заступник директора департаменту –

Неонілла Олександрівна начальник відділу судової роботи

 юридичного департаменту виконавчого

 комітету Кременчуцької міської ради

 Кременчуцького району Полтавської

 області;

Тарасова - начальник Управління державного

Юлія Вікторівна архітектурно-будівельного контролю Кре-

 менчуцької міської ради Кременчуцького

 району Полтавської області;

ФОП Горобець - орендар;

Тамара Миколаївна

Яцків - головний спеціаліст управління земельних

Юлія Анатоліївна ресурсів виконавчого комітету Кременчуць-

 кої міської ради Кременчуцького району

 Полтавської області,

 28.09.2023 року провела перевірку здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади – приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 84,8 кв.м, у якому здійснено реконструкцію (зі збільшенням площі з 84,8 кв.м до 89,3 кв.м), без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об’ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю, вбудовано-прибудоване до дев’ятиповерхового житлового будинку № 2 у кварталі 101 у місті Кременчуці Полтавської області, склала відповідний акт.

 **Комісія встановила:**

 Об’єктом огляду є приміщення (група приміщень), кафе загальною площею 84,8 кв.м, у якому здійснено реконструкцію зі збільшенням площі до 89,3 кв.м, без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об’ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000.

 **Загальні відомості:**

 Власником приміщення (групи приміщень), кафе площею 89,3 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000, є Кременчуцька міська територіальна громада в особі Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Балансоутримувач об’єкту – комунальне госпрозрахункове житлово-експлуатаційне підприємство «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Приміщення перебуває в користуванні на правах оренди на підставі договору від 20.01.2023 № 2 оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади (зі змінами за додатковою угодою від 27.09.2023 № 65/2-2), укладеного орендодавцем (виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області) з ФОП Горобець Тамарою Миколаївною (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2803006647). Площа за договором оренди до здійснення поліпшень складала 84,8 кв.м, після поліпшень – 89,3 кв.м. Зміна площі підтверджена інформацією з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Згоду на здійснення орендарем за рахунок власних коштів невід’ємних поліпшень вказаного орендованого нежитлового приміщення надано рішенням виконав-чого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 15.06.2023 № 1138.

 **Результати загального огляду:**

 Фактичну наявність здійснення невід’ємних поліпшень орендованого приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 89,3 кв.м, яке розта-шоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000, комісією перевірено. Під час візуального огляду встановлено виконання наступних ремонтних робіт:

* улаштування покриттів з керамічних плиток;
* заповнення віконних прорізів вітражами площею більше 3 м2 з теплих алюмінієвих конструкцій, двокамерними;
* установлення віконних зливів;
* заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками площею понад 2 м2 до 3 м2 з теплого алюмінію;
* заповнення віконних прорізів вітражами площею до 1 м2 з теплого алюмінію, двокамерними (над вхідними дверима),

здійснені з метою поліпшення технічного стану орендованого приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 89,3 кв.м (нежитлового приміщення 1000), вбудовано-прибудованого до дев’ятиповерхового житлово-го будинку № 2 у кварталі 101 в місті Кременчуці Полтавської області є невід’ємними, оскільки їх неможливо відокремити від досліджуваного об’єкта без заподіяння йому шкоди та погіршення його споживчих якостей. Фотографії по об’єкту обстеження наведені в додатку до акта.

**Комісією розглянуті наступні документи:**

1. Технічний паспорт, виготовлений станом на 29.07.2016 ТОВ «Бюро технічної інвентаризації міжрегіональне» на нежитлове приміщення площею 84,8 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000.

2. Витяг з Державного реєстру речових прав від 27.09.2023 (індексний номер витягу 348164907), на приміщення (групу приміщень), кафе площею 89,3 кв.м за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000.

3. Договір оренди від 20.01.2023 № 2 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади на нежитлове приміщення площею 84,8 кв.м, в кварталі 101, буд. 2 м. Кременчук Полтавської області.

4. Додаткова угода № 23/2-1 від 27.03.2023 до договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади від 20.01.2023 № 2.

5. Додаткова угода № 65/2-2 від 21.09.2023 до договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади від 20.01.2023 № 2.

6. Звіт про оцінку ринкової вартості нерухомого майна: нежитлового приміщення загальною площею 84,8 кв.м за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області, виконаний ТОВ «СОД «Альянс-Експерт» 31.01.2023.

7. Рецензія на звіт про оцінку нерухомого майна: нежитлового приміщення загальною площею 84,8 кв.м за адресою: Полтавська область, м. Кременчук,

квартал 101, буд. 2, виконаний ТОВ «Експертбюро» 15.02.2023.

8. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кремен-чуцького району Полтавської області від 09.03.2023 № 397 «Про затвердження висновку про вартість об’єкта оцінки, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади».

9. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області ФОП Горобець Т.М. від 23.05.2023 № 01-14/301 щодо надання інформації про доцільність здійснення невід’ємних поліпшень в

орендованому нежитловому приміщенні площею 84,8 кв.м за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області.

10. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького

району Полтавської області ФОП Горобець Т.М. від 08.06.2023 до № 01-14/301/1 щодо надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень в

орендованому нежитловому приміщенні площею 84,8 кв.м за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області.

11. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кремен-чуцького району Полтавської області від 15.06.2023 № 1138 «Про надання орендарям нерухомого майна, яке належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна».

12. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 12.06.2023 № 01-05/269вих про вартість нежитлового приміщення площею 84,8 кв.м, розташованого за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області станом на 01.01.2023.

13. Лист Департаменту житлово-комунального господарства Кремен-чуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 14.06.2023 № 27-28-11/1344 про погодження переліку робіт щодо здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна нежитлового приміщення площею 84,8 кв.м, розташованого за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області.

14. Кошторисна документація «Реконструкція нежитлового приміщення під кафе у кварталі 101, буд. 2 в м. Кременчуці Полтавської області без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об’ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю» на суму 372,175 тис.грн., в т.ч. ПДВ - 61,140 тис.грн., виконана ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія» 05.06.2023.

15. Договір підряду № 1-06/23 про виконання робіт (надання послуг), укладений між ФОП Горобець Тамарою Миколаївною та ФОП Шульгою Сергієм Джумберовичем від 09 червня 2023 року.

16. Акт №1 приймання виконаних будівельних робіт за липень 2023 року

по об’єкту «Реконструкція нежитлового приміщення під кафе у кварталі 101, буд. 2 в м. Кременчуці Полтавської області без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об’ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю» за липень 2023 року, форма № КБ-2в, на суму 311121,45 грн. без ПДВ.

17. Інформація з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва витяг від 25.08.2023, реєстраційний номер ПТ 101230818378.

18. Технічний паспорт на приміщення (група приміщень),кафе площею 89,3 кв.м, розташоване у кварталі 101, буд. 2 в місті Кременчуці Полтавської

області, станом на 03.08.2023, виготовлений ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія». Реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяль-ності ТІ01:5733-2181-5864-2620.

19. Експертний звіт (позитивний) щодо розгляду кошторисної частини проектної документації за робочим проектом «Реконструкція нежитлового приміщення під кафе у кварталі 101, буд. 2 в м. Кременчуці Полтавської області

без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об’ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу

осіб з інвалідністю» № 17-0095/01-23/КД від 08 червня 2023 № ЕХ01:9648-2159-6464-8989.

20. Висновок експерта № 59-23 від 13.09.2023 Маківського М.В. за результатами проведення будівельно-технічного дослідження нежитлового приміщення, розташованого у кварталі 101 в м. Кременчуці Полтавської області в житловому будинку № 2.

21. Звіт з оцінки майна від 19.09.2023, виконаний суб’єктом оціночної діяльності – ФОП Шлапак С.Л. щодо визначення ринкової вартості невід’ємних поліпшень, здійснених орендарем, підтверджених висновком будівельної експертизи на нежитлове приміщення загальною площею 84,8 кв.м, переплановане в приміщення площею 89,3 кв.м, вбудовано-прибудоване до дев’ятиповерхового житлового будинку № 2 у кварталі 101, в місті Кременчуці, Полтавської області.

22. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 21.09.2023 № 1979 «Про присвоєння адреси кафе в багатоквартирному житловому будинку № 2 в кварталі 101 в м. Кременчуці».

23. Платіжна інструкція № 17 від 26.07.2023 на суму 311121,45 грн (оплата згідно договору підряду № 1-06/23 від 09.06.23 без ПДВ).

24. Аудиторський висновок, виконаний АФ «Галактика» 06.09.2023 щодо підтвердження фінансування поліпшень орендованого нежитлового приміщен-ня площею 84,8 кв.м, розташованого у місті Кременчуці, квартал 101, буд. 2, проведеного ФОП Горобець Тамарою Миколаївною.

**Висновки комісії:**

 Невід’ємні поліпшення приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 89,3 кв.м, яке належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, що розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000, здійснені орендарем ФОП Горобець Тамарою Миколаївною фактично, проведені за згодою орендодавця та у відповідності до підтверджуючих документів (зазначені вище).

Відповідно до Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 (зі змінами) ціна послуги з управління встановлюється договором управління з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором управління.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від   09.11.2017 № 2189 (зі змінами) та  Правила надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 № 830 (зі змінами), передбачають обов’язок споживача надавати виконавцю інформацію про опалювальну площу (об’єм) приміщення. У разі зміни опалювальної площі (об’єму) приміщення споживач надає у місячний строк виконавцю інформацію про таку зміну разом з копією технічного паспорта приміщення з метою подальшого внесення змін до договору.

Враховуючи фактичну наявність здійснення невід’ємних поліпшень вищевказаного орендованого нежитлового приміщення (зокрема і збільшенням загальної площі до 89,3 кв.м), орендареві необхідно надати відповідну інформацію щодо зміни загальної площі приміщення управителю багатоквартирного будинку (ТОВ «Житлорембудсервіс») та виконавцю послуги з постачання теплової енергії (ПОКВПТГ «Полтаватеплоенерго»).

Акт складено в 4 примірниках.

**Голова комісії:**

Перший заступник міського голови \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Володимир ПЕЛИПЕНКО

**Заступник голови комісії:**

В.о. директора комунального госпрозрахун-

кового житлово-експлуатаційного підприємства

«Автозаводське» Кременчуцької міської ради

Кременчуцького району Полтавської

області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Михайло ШЕВЧУК

**Секретар комісії:**

Головний спеціаліст відділу приватизації

та контролю за рухом комунального майна

Управління міського майна Кременчуцької

міської ради Кременчуцького району

Полтавської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ліна МАТВІЄЦЬ

**Члени комісії:**

Заступник директора Департаменту-

начальник управління житлової політики

Департаменту житлово-комунального

господарства Кременчуцької міської

ради Кременчуцького району

Полтавської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ірина ЗЕРКАЛІЙ

Юрист комунального госпрозрахункового

житлово-експлуатаційного підприємства

«Автозаводське» Кременчуцької міської ради

Кременчуцького району Полтавської

області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ростислав КАЛАЙКО

Головний спеціаліст відділу розвитку

житлового фонду управління житлової

політики Департаменту житлово-кому-

нального господарства Кременчуцької

міської ради Кременчуцького району

Полтавської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Вікторія МАТВІЄЦЬ

Головний спеціаліст відділу плану-

вання, забудови та містобудівного

моніторингу управління містобудування

та архітектури Кременчуцької міської

ради Кременчуцького району

Полтавської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тетяна НЕСТЕРОВА

Заступник директора департаменту-

начальник відділу судової роботи

юридичного департаменту виконавчого

комітету Кременчуцької міської ради

Кременчуцького району Полтавської

області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Неонілла ПОНОМАРЕНКО

Орендар \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тамара ГОРОБЕЦЬ

Начальник Управління державного

архітектурно-будівельного контролю

Кременчуцької міської ради Кремен-

чуцького району Полтавської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Юлія ТАРАСОВА

Головний спеціаліст управління земель-

них ресурсів виконавчого комітету

Кременчуцької міської ради Кремен-

чуцького району Полтавської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Юлія ЯЦКІВ

 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 року