

ДОГОВІР № 211-17-пр.

оренди нерухомого майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області

м. Вінниця

11 жовтня 2017 р.

Управління спільної комунальної власності територіальних громад Вінницької області (далі за текстом „Орендодавець”), в особі заступника начальника управління Волощука Василя Івановича, що діє на підставі довіреності №2-2744 від 29 грудня 2014 року, з одного боку, фізична особа-підприємець Пікун Галина Дмитрівна (далі за текстом „ОРЕНДАР”), в особі Пікун Галини Дмитрівни, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності, з другого боку, та Вінницька обласна філармонія (далі за текстом „БАЛАНСОУТРИМУВАЧ”), в особі директора філармонії Левицького Анатолія Івановича, що діє на підставі Статуту, з третього боку, (надалі Сторони) уклали цей Договір про наведене нижче.

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування (оперативну оренду) частину вбудованих приміщень другого поверху будівлі Вінницької обласної філармонії (літ.А), розташованої за адресою: вул. Хмельницьке шосе, б.7, м. Вінниця (надалі - об'єкт оренди), а саме:

- приміщення кухні, загальною площею 44,8 кв.м - для здійснення виробничої діяльності;

- приміщення малої зали, загальною площею 190,5 кв.м по годинно (60 годин на місяць) - для здійснення діяльності кафе, що не реалізовує товари підакцизної групи,

згідно з викопіювання з поповерхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору (додаток №1).

1.2. Вартість об'єкта визначена згідно зі звітом про оцінку на "03" серпня 2017 р. і становить за незалежною оцінкою 11690318,0 грн. (1133,3 кв.м.)

1.3. Опис технічного стану об'єкта оренди на дату передачі його ОРЕНДАРЕВІ, його склад зазначається в акті приймання - передачі об'єкта оренди, що є невід'ємною частиною цього Договору (додаток № 2).

1.4. Об'єкт оренди є спільною власністю територіальних громад області і знаходиться на балансі Вінницької обласної філармонії.

ІІ. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ ОРЕНДАРЯ у володіння та користування об'єктом оренди настає одночасно із підписанням з БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ акта приймання-передачі вказаного об'єкта, який складається протягом десяти днів з моменту підписання сторонами цього Договору.

2.2. Передача об'єкта в оренду не спричиняє передачу права власності на нього. Об'єкт залишається спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області, а ОРЕНДАР володіє і користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення цього договору об'єкт оренди повертається БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, відповідно до порядку, встановленому п.2.1. Договору.

Об'єкт оренди вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4.Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на Сторону, яка передає об'єкт оренди іншій Стороні за Договором.

2.5.Ризик випадкової загибелі об'єкта оренди
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

Ш. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування та володіння об'єктом оренди ОРЕНДАР сплачує орендну плату, яка визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням 16 сесії Вінницької обласної Ради 3 скликання від 15 вересня 2000 року, зі змінами і доповненнями, або за результатами конкурсу на право оренди і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) - липень 2017 року - 12578,24 грн. Орендна плата за перший місяць оренди - вересень 2017 року - визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за серпень - вересень 2017 року.

3.2. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.3. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежності від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. ОРЕНДАР та БАЛАНСОУТРИМУВАЧ укладають додаткову угоду до даного договору щодо відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг.

3.6. Визначена орендна плата перераховується ОРЕНДАРОМ до БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ у повному обсязі щомісячно не пізніше -- чотирнадцятого числа місяця, наступного за звітним.

Необхідні платежі нараховуються з моменту підписання акта приймання-передачі.

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

Сума відшкодування експлуатаційних витрат (за 1 кв.м.) змінюється пропорційно законодавчій зміні розміру мінімальної заробітної плати.

3.8. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ до --- числа кожного місяця підготує рахунок по орендній платі, а ОРЕНДАР зобов'язаний протягом двох робочих днів отримати зазначені рахунки, розписавшись про їх отримання в відомості на отримання рахунків.

3.9. ОРЕНДАР має право протягом трьох днів з моменту отримання рахунку, в разі непогодження з сумою, виставленою в рахунок, надати БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ свої обгрунтовані письмові заперечення. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ розглядає заперечення ОРЕНДАРЯ протягом трьох робочих днів та в разі погодження змінює суму, виставлену в рахунок.

3.10. В разі якщо ОРЕНДАР в термін, передбачений п.3.8. Договору не з'явився для отримання рахунку або своєчасно не надав свої письмові заперечення щодо загальної суми виставленої в рахунок -- загальна сума виставлена в рахунок до сплати є безспірною.

3.11. При проведенні платежів, в разі наявності боргу по сплаті орендної плати, плати за комунальні послуги та експлуатаційні витрати, сума платежів першу чергу зараховується на відшкодування витрат БАЛАНСОУТРИМУВАЧА, пов'язаних з одержанням виконання, погашення пені за прострочення платежів, а потім на погашення суми боргу відповідно до експлуатаційним витратам, комунальним послугам, орендній платі.

3.12. У разі припинення дії даного Договору орендна плата сплачується ОРЕНДАРОМ по день фактичної передачі приміщення БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

3.13. Сплата орендної плати ОРЕНДАРОМ проводиться шляхом перерахування грошових коштів на рахунки БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

3.14. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ, підлягає заліку в рахунок наступних платежів.

3.15. Зобов'язання орендаря по орендній платі забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць та правом БАЛАНСОУТРИМУВАЧА на розірвання договору. Виконання ОРЕНДАРЕМ інших зобов'язань забезпечується правом БАЛАНСОУТРИМУВАЧА на розірвання договору.

IV. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються його БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. ОРЕНДАР зобов'язаний протягом дії Договору до повернення об'єкта оренди за свій рахунок проводити необхідний поточний та капітальний ремонт об'єкта оренди. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання БАЛАНСОУТРИМУВАЧА щодо компенсації вартості поліпшень.

4.3. ОРЕНДАР не має права без згоди обласної Ради проводити поліпшення об'єкта оренди. Для отримання згоди на здійснення таких робіт ОРЕНДАР подає заяву і матеріали відповідно до Порядку, затвердженому сесією обласної Ради.

4.4. Будівельні роботи на об'єкті оренди виконуються тільки на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленому чинними нормативними актами порядку, і при наявності дозволу на ведення будівельних робіт, отриманого в установленому законодавством порядку.

V. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

ОРЕНДАР зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно у відповідності до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. У разі припинення дії Договору оренди повернути об'єкт оренди відповідно до розділу II Договору.

5.4. При проведенні ОРЕНДАРЕМ ремонту чи переобладнання ОРЕНДАР несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, що викликані цими роботами.

5.5. Підтримувати орендоване майно в належному стані, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, запобігати його пошкодженню і псуванню.

5.6. Допускати посадових осіб ОРЕНДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА для обстеження об'єкта оренди на предмет відповідності використання його за призначенням, стану об'єкта оренди, правильності сплати орендної плати, тощо.

5.7. Письмово повідомляти ОРЕНДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА про зміну юридичного статусу підприємства, керівника, юридичної адреси, реквізитів банку.

5.8. Не укладати договори (угоди), в тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням орендованих приміщень іншою юридичною або фізичною особою.

5.9. Проводити за власний рахунок поточний, капітальний ремонт об'єкта оренди відповідно до п.п.4.2,4.4 цього Договору.

5.10. Звільнити об'єкт оренди:

– у зв'язку з аварійною ситуацією або стихійним лихом, що може спричинити руйнування елементів будинку – терміново;

– при зносі будинку, постановці його на комплексний капітальний ремонт чи реконструкцію з відселенням – протягом місяця після отримання письмового повідомлення ОРЕНДОДАВЦЯ чи БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

5.11. ОРЕНДАР зобов'язаний відповідно до вимог законодавства подати декларацію відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з питань пожежної безпеки до органів державної служби надзвичайних ситуацій та надати її зареєстровану копію ОРЕНДОДАВЦЮ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в місячний термін з дня підписання Договору;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язну пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням; проводити службові розслідування випадків пожеж, документи розслідування подавати ОRENДОДАВЦЮ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ. ОRENДАР несе відповідальність за протипожежний стан орендованого приміщення.

5.12. ОRENДАР зобов'язаний на вимогу ОRENДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА проводити звірку взаєморозрахунків з орендодавцем за платежів (відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат) та оформляти відповідні акти звірки, щорічно брати участь в інвентаризації розрахунків за станом на 1 січня.

5.13. Про припинення використання об'єкта оренди ОRENДАР за місцем письмово повідомляє ОRENДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

5.14. ОRENДАР зобов'язаний протягом п'яти днів з моменту укладення Договору, застрахувати об'єкт оренди на користь БАЛАНСОУТРИМУВАЧА на весь термін дії Договору оренди від вогневих ризиків, ризиків стихійних явищ та інших майнових ризиків на суму не менше, ніж вартість об'єкта оренди, визначеного експертним шляхом. У договорі страхування (страховій полісі) БАЛАНСОУТРИМУВАЧ повинен бути вказаний як вигодонабувач страхового відшкодування. ОRENДАР зобов'язаний надати ОRENДОДАВЦЮ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ копії договору страхування (страхової поліси) та копії платіжних доручень про сплату страхових платежів. Обсяги страхових платежів та терміни їх сплати визначаються договором страхування об'єкта оренди.

5.15. ОRENДАР зобов'язаний в разі його реорганізації, приватизації, ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це ОRENДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА за 10-денний термін з моменту виникнення перерахованих фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

ORENDAR зобов'язаний в разі приватизації ним об'єкта оренди в 10-денний термін надати ОRENДОДАВЦЮ копію нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу об'єкта оренди та акта приймання передачі.

5.16. Повернути об'єкт оренди в разі припинення договору оренди БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

Відшкодувати БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря.

5.17. Протягом 10-ти днів після підписання Договору внести завдаток передбачений цим Договором. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного ОRENДАРЕМ завдатку. У разі порушення ОRENДАРЕМ зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати.

5.18. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (в разі якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

5.19. Відшкодувати вартість експертної оцінки, рецензії та витрат, пов'язаних з проведенням конкурсів протягом 5 днів після отримання рішення про рахунок.

VI. ПРАВА ОRENДАРЯ

ORENDAR має право:

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. Вказувати своє місцезнаходження, розпорядок роботи шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок.

6.3. ОRENДАР не відповідає за зобов'язаннями БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

VII. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

7.1. Передати ОРЕНДАРЮ в оренду майно згідно з п.2.1 цього Договору по акту приймання - передачі.

7.2. Не вчиняти дії, які б перешкождали ОРЕНДАРЮ користуватися об'єктом оренди на умовах цього договору.

7.3. Розподіляти та спрямовувати отриману орендну плату відповідному бюджету та органу, уповноваженому Вінницькою обласною Радою управляти нерухомим майном в пропорціях визначених рішенням обласної Ради.

7.4. Контролювати виконання умов цього договору.

7.5. Здійснювати необхідну претензійно-позовну роботу в разі порушення умов цього договору.

VIII. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ МАЄ ПРАВО

8.1. Щоквартально контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання об'єкта оренди зі складанням акта обстеження.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін у Договір оренди або його розірвання у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок його неналежного використання чи невиконання умов Договору, зміни розміру орендної плати.

8.3. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ не відповідає за зобов'язаннями ОРЕНДАРЯ.

IX. ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

9.1. Не вчиняти дії, які б перешкождали ОРЕНДАРЮ користуватися об'єктом оренди на умовах цього договору.

X. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

10.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧ не несуть відповідальності за збитки, нанесені ОРЕНДАРЮ внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на об'єкті оренди або за його межами.

10.2. За несвоєчасну сплату орендних платежів ОРЕНДАР сплачує на користь БАЛАНСОУТРИМУВАЧА пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожний день прострочення.

У випадку примусового стягнення несвоєчасно сплаченої орендної плати у порядку, встановленому законодавством України, з ОРЕНДАРЯ також стягуються у повному обсязі витрати, пов'язані з таким стягненням.

10.3. ОРЕНДАР відшкодовує збитки, спричинені неналежним ремонтом або експлуатацією об'єкта оренди.

При погіршенні стану або знищенні об'єкта оренди з вини ОРЕНДАРЯ він відшкодовує збитки в розмірі вартості ремонту або відновлення майна.

Відшкодування збитків, передбачених цим пунктом Договору здійснюється лише за умови, якщо вищезазначені ризики не застраховано або розмір страхового відшкодування менше розміру завданих збитків.

10.4. У разі звільнення ОРЕНДАРЕМ об'єкта оренди без письмового попередження, а також без складання акта про передачу об'єкта оренди в належному стані, ОРЕНДАР несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує орендну плату за весь період користування та володіння, (відшкодовує комунальні послуги та експлуатаційні витрати).

10.5. За майно, залишене ОРЕНДАРЕМ у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, ОРЕНДОДАВЕЦЬ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧ відповідальності не несуть.

10.6. При невиконанні або порушенні однією із Сторін умов цього Договору та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України, Договір може бути розірваний достроково на вимогу однієї із сторін за рішенням суду.

10.7. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду.

XI. СТРОК ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Цей Договір укладено строком з 01 вересня 2017 року до 01 серпня 2020 року включно, за правилами п. 3 ст. 631 ЦК України.

11.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку Договору.

11.3. Зміна або припинення Договору можуть мати місце за погодженням Сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом 20 днів.

11.4. Договір може бути розірваний в разі невиконання його умов або вимогу однієї з Сторін за рішенням господарського суду у випадках передбачених чинним законодавством.

11.5. Договір може бути продовжений в порядку визначеним Органом управління майном.

11.6. Реорганізація ОРЕНДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА не підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

11.7. Дія Договору оренди припиняється з дати:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди;
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за згодою Сторін або за рішенням господарського суду;
- ліквідації ОРЕНДАРЯ чи БАЛАНСОУТРИМУВАЧА;
- смерті ОРЕНДАРЯ (якщо ОРЕНДАРЕМ є фізична особа).

11.8. У разі припинення Договору поліпшення орендованого майна здійснені за рахунок власних коштів, які можна відокремити в орендованого майна не завдаючи йому шкоди, є власністю ОРЕНДАРЯ. Невід'ємні поліпшення - власністю БАЛАНСОУТРИМУВАЧА. Відшкодування вартості невід'ємних поліпшень вирішується відповідно Порядку, встановленого сесією обласної Ради.

11.9. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором регламентуються чинним законодавством України.

11.10. Договір укладений в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, 1 - БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ, 2 - ОРЕНДАРИЮ, 3 - ОРЕНДОДАВЦЮ.

ХІІ. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Управління спільної комунальної власності територіальних громад Вінницької області	Фізична особа-підприємець Пікун Г.Д.
р/р 2600333560	р/р 26005055328605
В філії Вінницького обл.управління ВАТ	А.ВФ ПАТ КБ "ГришваТбанк" м. Вінниця
«Державний ощадний банк України» м.Вінниця МФО 302076 * Код ЄДРПОУ 20098076	МФО 302076 * Код ЄДРПОУ 256006284 Гедина Дмитрівна
Заступник начальника управління Волощук В.І.	ФОП Пікун Г.Д.

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Вінницька обласна філармонія ПВК КБ "ГришваТбанк"
р/р 2600205541010
МФО 302076
Код ЄДРПОУ - 02224778
Директор Левицький А.І.