

ДОГОВІР № 431

оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області

м. Вінниця

31 січня 2020 року

КП «Вінницяоблводоканал» (далі за текстом "Орендодавець"), в особі начальника Чернятинського О. Д., що діє на підставі Статуту, з одного боку, та ФОП Халоян Г. О. (далі за текстом "Орендар"), що діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця Серія ВО2 №814914, виданого Шаргородською райдержадміністрацією Вінницької області 28 травня 2002 року, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2292417315, з другого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно (надалі — об'єкт оренди) нерухоме майно: адміністративну будівлю (літ.А) загальною площею 138,8 кв.м. і будівлю охорони (літ.Б) загальною площею 10,6 кв.м., що перебуває на балансі КП "Вінницяоблводоканал" і не задіяне у виробництві та знаходиться за адресою: м.Вінниця, вул. Айвазовського, б/н, для здійснення виробничої діяльності.

1.2. Вартість об'єкта визначена згідно зі звітом про оцінку на 30 вересня 2019 року і становить за незалежною оцінкою 248 971,0 грн (без ПДВ).

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 №1).

1.4. Об'єкт оренди є спільною власністю територіальних громад області і знаходиться на балансі КП "Вінницяоблводоканал".

ІІ. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОRENDOVANOГО МАЙНА

2.1. Вступ Орендаря у володіння та користування об'єктом оренди настає одночасно з підписанням сторонами 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 Орендодавцю в належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, в порядку, встановленому п.2.1. Договору.

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

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

2.5. Ризик випадкової загибелі несе Орендодавець.

Ш. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування 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 2000р. №241, зі змінами та доповненнями, або за результатами конкурсу на право оренди. Базова місячна орендна плата за вересень 2019 року становить 3112,14 грн. без ПДВ. Індекс інфляції за вересень 2019 року без ПДВ становить 100,7%. Орендна плата за перший місяць оренди — листопад 2019 року становить 3159 грн. 02 коп. без ПДВ.

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

3.3. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в 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 незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Сторони у цьому Договорі можуть одночасно передбачити умови про відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг.

3.6. Визначена орендна плата, *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)* перераховується Орендарем Орендодавцю у повному обсязі щомісячно не пізніше 20 числа місяця, наступного за звітним.

Необхідні платежі нараховуються з моменту підписання акту приймання-передачі.

3.7. Орендна плата *(відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)*, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем 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. Орендодавець до 10 числа кожного місяця підготовлює рахунки по орендній платі *(відшкодуванню за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)*, 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 рахунку, надати Орендодавцю свої обґрунтовані письмові заперечення. Орендодавець розглядає заперечення Орендаря протягом трьох робочих днів та в разі погодження змінює суму, виставлену в рахунку.

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 рахунку — загальна сума виставлена в рахунку 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 платежу в першу чергу зараховується на відшкодування витрат Орендодавця, пов'язані з одержанням виконання, погашення пені за прострочення платежів, а потім на погашення суми

боргу відповідно по експлуатаційним витратам, комунальним послугам, орендній платі.

3.12. У разі припинення дії даного Договору орендна плата (*відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати*) сплачується Орендарем по день фактичної передачі приміщення Орендодавцю.

3.13. Сплата орендної плати (*відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат*) Орендарем проводиться шляхом перерахування грошових коштів на рахунки Орендодавця.

3.14. Наднормативна сума орендної плати (*відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат*), що надійшла Орендодавцю, 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 перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць та правом Орендодавця на розірвання договору. Виконання Орендарем інших зобов'язань забезпечується правом Орендодавця на розірвання договору.

ІV. 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 Орендодавця 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, затвердженого сесією обласної Ради.

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 законом порядку.

У. ОBOB'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 (*відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати.*)

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 для обстеження об'єкта оренди на предмет відповідності використання його за призначенням, стану об'єкта оренди, правильності сплати орендної плати (*відшкодування комунальних послуг та експлуатаційних витрат*) тощо.

5.7. Письмово повідомляти Орендодавця 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 (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'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням; проводити службове розслідування випадків пожеж, документи розслідування подавати Орендодавцю та Балансоутримувачу . Орендар несе відповідальність за протипожежний стан орендованого приміщення.

5.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіти у взаєморозрахунків з орендних 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 Орендар за місяць письмово повідомляє Орендодавця.

5.14. Орендар зобов'язаний протягом п'яти днів з моменту укладення Договору, застрахувати об'єкт оренди на користь Орендодавця 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 (страховому полісі) Орендодавець повинен бути вказаний як вигодонабувач страхового відшкодування. Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю копію договору страхування (страхового полісу) та копії платіжних доручень про сплату страхових платежів. Обсяги страхових платежів та терміни їх сплати визначаються договором страхування об'єкта оренди.

5.15. Орендар зобов'язаний в разі його реорганізації, приватизації чи ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити

про це Орендар в 10-денний термін з моменту виникнення перерахованих фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

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

5.16. Повернути об'єкт оренди в разі припинення договору Орендодавцеві. Відшкодувати Орендодавцеві 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 Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем 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

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

УІ. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переоснащення об'єкта оренди, що зумовлює підвищення його вартості.

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

Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

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

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

7.5. Контролювати виконання умов цього договору.

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

УШ. ОРЕНДОДАВЕЦЬ 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. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

ІХ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. Орендодавець не несе відповідальності за збитки, нанесені Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на об'єкті оренди або за його межами.

9.2. За несвоєчасну сплату орендних платежів (*плати за комунальні послуги та експлуатаційні витрати*) Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожний день прострочення.

У випадку примусового стягнення несвоєчасно сплаченої орендної плати (*відшкодування за комунальні послуги та експлуатаційні витрати*) у порядку, встановленому законодавством України, з Орендаря також стягуються у повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. За майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

9.6. 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.

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

Х. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено строком на 2(два) роки 11 місяців до 30.09.2022 року включно. Сторони користуючись правом, наданим їм ч.3 ст. 631 Цивільного кодексу України, домовились, що умови цього договору застосовуються до відносин, що виникли між ними з 01 листопада 2019 року

10.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору.

10.3. Зміна або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням Сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються Сторонами протягом 20 днів.

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

10.5. Договір може бути продовжений в порядку визначеному Органом управління майном.

10.6. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

10.7. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- 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 Орендодавця;
- у разі смерті Орендаря(якщо Орендарем є фізична особа).

10.8. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення — власністю Орендодавця. Відшкодування вартості невід'ємних поліпшень вирішується відповідно до Порядку, встановленого сесією обласної Ради.

10.9. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

10.10. Договір укладений в 4-х(чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу: 1 — Орендодавцю, 2 — Орендарю, 3,4 — Управлінню спільної комунальної власності територіальних громад області.

Додатки:

1. Викопіювання з поповерхового плану.
2. Акт прийманні-передачі.

Х1. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

Орендодавець

КП "Вінницяоблводоканал"

21022 м. Вінниця
вул. Київська, 173

ЄДРПОУ 03339012

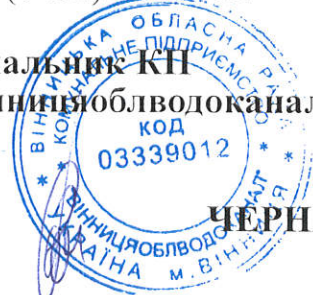
р/р UA273026890000026005279624011
в ВФ ПАТКБ "ПриватБанк" м. Вінниця
МФО 302689

Св. Платн. ПДВ №100242482

ПІН. 033390102285

Тел. (0432) 67-03-12

**Начальник КП
"Вінницяоблводоканал"**



ЦЕРНЯТИНСЬКИЙ О. Д.

О. Д. Цернятинський

Орендар

ФОП Халоян Г.О.

23520, Вінницька обл., Шаргородський район, с. Пасинки,

вул. Дзержинського, 21

Код ідентифікаційний 2292417315

р/р 26006250647

в ПАТ "Райфайзен Банк Аваль"

МФО 380805

тел. 067-432-11-14

ФОП Халоян Г. О.



ХАЛОЯН Г. О.

