

Договір оренди

індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Хмельницького.

м. Хмельницький

«28» листопада 2018 року

Виконавчий комітет Хмельницької міської ради (далі - Орендодавець) від імені якого діє управління комунального майна Хмельницької міської ради в особі начальника Трещова Мирослава Миколайовича, що діє на підставі рішення 28 сесії Хмельницької міської ради від 30.10.2013р. № 11 (із змінами), Положення про управління, рішення міськвиконкуму від 11.10.2018р. № 802, та

Товариство з обмеженою відповідальністю магазин “Каштан” (надалі – Орендар) в особі керівника Пірога Юрія Войциховича, за даними безкоштовного пошуку відомостей у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців Міністерства юстиції України;

Спортивно-культурний центр “Плоскирів” (надалі - Отримувач коштів, Балансоутримувач) в особі директора Головатюка Василя Сергійовича, що діє на підставі Статуту, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно - нежитлове приміщення загальною площею 168,1 кв.м, розміщене за адресою: м. Хмельницький, вул. Вокзальна, 59, (надалі - Майно) розташоване на першому поверсі в двоповерховій будівлі, що перебуває на балансі спортивно-культурного центру “Плоскирів”, вартість якого встановлена за результатами проведення незалежної оцінки (експертним шляхом) і становить відповідно до Звіту про оцінку 773 260,00 грн. станом на "31" жовтня 2018 року.

Майно передається в оренду під магазин по торгівлі товарами змішаного асортименту строком на два роки і одинадцять місяців з “01” грудня 2018р. по “01” листопада 2021р.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається територіальна громада міста, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення, розірвання, відмови від Договору Майно повертається орендарем Балансоутримувачу. Орендар повертає Майно аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим договором. Майно вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку та розподілу орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Хмельницького, затвердженої рішенням 28 сесії міської ради № 11 від 30.10.2013р. (із змінами), згідно з розрахунком за місяць оренди – грудень 2018р.:

773260,00*0,13/12=8376,98 грн - сума орендної плати за місяць оренди грудень 2018р. (без ПДВ, без врахування індексів інфляції за листопад, грудень 2018р.);

- вартість орендованого майна, встановлена за результатами проведення незалежної оцінки (експертним шляхом) **773 260,00 грн.** на **31.10.2018р.:**

- орендна ставка нерухомого майна - **13%**;

- кількість місяців у році – **12**;

- індекс інфляції з дати проведення оцінки до моменту укладення договору

(з 31.10.2018р. по 01.12.2018р.) -----.

Сума орендної плати за грудень 2018 р. підлягає коригуванню на індекс інфляції за листопад 2018 р.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяця оренди) орендна плата за дні користування визначається на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.6. Орендна плата перераховується Отримувачу коштів до 25 числа поточного місяця на обумовлений Договором рахунок.

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

3.8. Зайва сума орендної плати, що надійшла Отримувачу коштів, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.9. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечується у вигляді завдатку у розмірі орендної плати, визначеної за перший місяць оренди, який вноситься орендарем на рахунок Отримувача коштів в рахунок плати за останній місяць оренди.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади міста Хмельницького.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору, виконуючи заходи щодо дотримання спокою, безпечних і нешкідливих умов проживання мешканців (перебування інших осіб) поруч з приміщенням, переданим в оренду.

5.2. Приймати участь у благоустрої міста: ремонті фасаду та оформленні світлової реклами у будинку, де орендується приміщення, озелененні, ремонті твердого покриття доріг, тротуарів, майданчиків.

5.3. Сплачувати в повному обсязі орендну плату до 25 числа поточного місяця Отримувачу коштів. На вимогу Отримувача коштів проводити звіряння взасморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.4. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечувати Орендодавцю, Балансоутримувачу (Отримувачу коштів), депутатській комісії з питань роботи житлово-комунального господарства, приватизації та використання майна територіальної громади міста доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напрямам використання за цільовим призначенням, визначенім цим Договором, та дотримання інших умов Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого майна.

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його вартість, визначену експертним шляхом, на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством і надати Балансоутримувачу копію страхового полісу.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застраховане.

5.9. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток у розмірі орендної плати, визначеної за перший місяць оренди, який вноситься орендарем в рахунок плати за останній місяць оренди. Відшкодувати витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди та її рецензування.

5.10. У разі припинення, розірвання або відмови орендодавця від Договору в 5 - денній термін повернути Балансоутримувачу орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу (Отримувачу коштів) збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.11. В разі невиконання орендарем вимог, зазначених в п. 5.10, орендар сплачує Отримувачу коштів неустойку за фактичне використання приміщення в подвійному розмірі орендної плати по день фактичної передачі приміщення по акту приймання-передачі.

5.12. Укласти з Балансоутримувачем будівлі, в якій розташоване орендоване Майно, договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна. Орендарю укласти договори про надання комунальних послуг з відповідними підприємствами - надавачами послуг. У разі неможливості укладення договору з підприємствами – надавачами послуг своєчасно сплачувати Балансоутримувачу за комунальні послуги, відповідно до виставлених рахунків.

5.13. Відшкодовувати Балансоутримувачу (Отримувачу коштів) витрати, пов'язані зі сплатою земельного податку, пропорційно займаній площі, відповідно до виставлених рахунків.

5.14. Протягом 5 робочих днів повідомити Орендодавця та Отримувача коштів про зміни юридичної адреси та банківських реквізитів, а також про ліквідацію та скасування (припинення) державної реєстрації.

5.15. Забезпечувати збереження переданої в оренду пам'ятки, щойно виявленого об'єкта культурної спадщини чи її (його) частини відповідно до вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» та умов охоронного договору.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За рішенням сесії міської ради передавати частину орендованого Майна – нежитлового приміщення в суборенду відповідно до чинного законодавства. При цьому Орендар зобов'язаний надати Орендодавцеві, Отримувачу коштів, Балансоутримувачу копію договору суборенди приміщення протягом 10 днів з моменту отримання дозволу сесії міської ради або повідомити про не укладення договору суборенди та в разі необхідності внести відповідні зміни в Договір оренди.

7. Обов'язки Орендодавця та Балансоутримувача , Отримувача коштів.

Орендодавець зобов'язаний:

7.1. Не перешкоджати Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.2. Контролювати наявність, стан, напрями використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

Балансоутримувач зобов'язаний:

7.3. Передати в оренду Майно Орендарю по акту приймання-передачі майна.

7.4. Контролювати наявність, стан, напрями використання Майна, переданого в оренду за цим Договором шляхом обстеження один раз на три місяці орендованого Майна зі складанням акта обстеження, в якому зазначається:

- цільове використання орендованого майна, в тому числі санітарний та технічний стан, здійснення заходів протипожежної безпеки;
- стан відшкодування земельного податку, оплати комунальних послуг;
- наявність діючого договору страхування.

Отримувач коштів зобов'язаний:

7.5. Контролювати стан сплати орендної плати та постійно вживати оперативних заходів щодо недопущення заборгованості зі сплати орендної плати.

7.6. У випадку не виконання Орендарем обов'язку, передбаченого пунктом 5.10, цюог Договору та в разі користування приміщенням без дозволу виконавчого комітету та Договору оренди Отримувач коштів зобов'язаний нараховувати Орендарю неустойку у подвійному розмірі орендної плати.

7.7. В разі передачі Орендарем Майна третьій особі без дозволу сесії міської ради Отримувач коштів зобов'язаний нараховувати Орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.

8. Права Орендодавця та Балансоутримувача, Отримувача коштів.

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного виконання умов цього Договору, в разі невиконання Орендарем умов цього Договору, а також в разі зміни Методики розрахунку орендної плати, змін цін і тарифів, що має наслідком зміну розміру орендної плати.

9. Відповідальність і вирішення спорів за договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.

9.2. Орендар, який допустив погіршення стану орендованого Майна, відповідає Балансоутримувачу збитки, якщо не доведе, що погіршення сталися не з його вини.

9.3. За передачу Майна третьій особі без дозволу сесії міської ради, Орендар сплачує Отримувачу коштів штраф в розмірі 3-х місячної орендної плати.

9.4. У разі несвоєчасного повернення орендованого Майна при припиненні, розірванні, відмові від Договору оренди, передбаченого пунктом 5.10. та в разі користування приміщенням без дозволу виконавчого комітету та Договору оренди Орендар сплачує неустойку у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити Отримувачу коштів заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, передбачені цим Договором.

9.5. Орендодавець за письмової пропозиції Балансоутримувача (Отримувача коштів) має право досрочно розірвати Договір оренди в разі неефективного використання Майна, використання його не за призначенням, передачі третьій особі без дозволу сесії міської ради, несвоєчасної сплати орендної плати, як передбачено цим Договором та чинним законодавством України, та в інших випадках порушення умов Договору з боку Орендаря.

9.6. Орендар несе відповідальність за дотримання Правил благоустрою території міста Хмельницького.

9.7. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішенні шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Умови зміни та припинення Договору.

10.1. 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 та штрафних санкцій передбачених цим Договором - до виконання зобов'язань.

10.2. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за умов, визначених цим Договором.

10.3. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться за взаємною згодою сторін, але якщо ці зміни стосуються умов Договору оренди, які визначені рішенням виконавчого комітету або сесії міської ради, то такі зміни вносяться на підставі відповідного рішення виконавчого комітету або сесії міської ради, та в разі необхідності підтверджуються актом приймання-передачі.

10.4. За ініціативою балансоутримувача цей Договір може бути досрочно розірвано в разі затвердження необхідної документації для проведення капітального ремонту будівлі, в якій розміщено орендовано майно, та у разі виділення коштів на проведення таких робіт.

10.5. У разі припинення, розірвання або відмови від цього Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна

відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю територіальної громади міста.

Вартість зроблених орендарем невідокремлених поліпшень, капітального ремонту орендованого майна не відшкодовується.

10.6. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою Орендодавця, Балансоутримувача, проте витрати Орендаря щодо такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

10.7. Дія даного договору може бути продовжена за заявою Орендаря на підставі рішення міськвиконкому шляхом укладення нового Договору при умові відсутності заборгованості по орендній платі. **З заявою про продовження оренди Орендар має звернутися не пізніше ніж за чотири місяці до закінчення терміну дії Договору оренди.**

10.8. Орендодавець за письмовою пропозицією Отримувача коштів має право відмовитися від Договору оренди і вимагати повернення майна, якщо Орендар не вносить плату за користування майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від Договору оренди Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

10.9. За згодою сторін Орендар має право достроково розірвати Договір оренди, повідомивши про це Орендодавця та Отримувача коштів не менш як за два місяці. У випадку не дотримання цієї вимоги завдаток Орендарю не повертається.

10.10. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) загибелі орендованого Майна, ;
- в) ліквідації юридичної особи Орендаря чи Орендодавця, скасування (припинення) державної реєстрації – Орендаря;
- г) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.11. Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, один зберігається у Орендодавця, другий відається Орендарю, третій – Отримувачу коштів.

Додатки:

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються: Висновок про вартість майна, Акт приймання-передачі орендованого майна від 02.05.2018р.

Орендодавець:

Виконавчий комітет
Хмельницької міської ради
29000, м. Хмельницький,
вул. Гагаріна, 3,
код.04060772
від імені якого діє
управління комунального
майна ХМР
29000, м. Хмельницький,
вул. Кам'янецька, 2
т.65-13-33



Начальник
управління
М. Трещков

Орендар:

Товариство з обмеженою
відповіальністю магазин
“Каштан”
29000, м. Хмельницький
вул. Вокзальна, 59
р/р 26005052400621
банк ПФБ РБ, ПриватБанк
МФО 315405
ЄДРПОУ 21328868
тел. 068 517 07 12



Керівник
Каштан
Ю. Пірог

Отримувач коштів,

Балансоутримувач:
Спортивно-культурний центр
“Плоскирів”
29000, м. Хмельницький,
вул. Курчатова, 90
р/р 2000501263618
БАНК АБ “Продаже”
МФО 325365
ЄДРПОУ 21349089
тел. 55-14-99



Директор
“Плоскирів”
Італ.код 21349089
В. Головатюк

ДОДАТКОВА УГОДА

про внесення змін до договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Хмельницького від «28» листопада 2018 року

м. Хмельницький

«02» січня 2020р.

Виконавчий комітет Хмельницької міської ради (надалі - Орендодавець) від імені, якого діє управління комунального майна Хмельницької міської ради в особі в.о. начальника Кшемінської В.С., що діє на підставі рішення 28 сесії Хмельницької міської ради від 30.10.2013р. № 11 (із змінами), Положення про управління, розпорядження міського голови від 21.03.2019р. №130-К;

Товариство з обмеженою відповідальністю магазин «Каштан» (надалі – Орендар) в особі керівника Пірога Юрія Войциховича, за даними безкоштовного пошуку відомостей у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців Міністерства юстиції України;

Спортивно – культурний центр «Плоскирів» (надалі - Отримувач коштів, Балансоутримувач) в особі директора Головатюка Василя Сергійовича, що діє на підставі Статуту, (в подальшому разом іменуються – “Сторони”, а кожна окремо – “Сторона”) уклали цю Додаткову угоду про наступне:

1. На підставі Постанови Правління Національного банку України від 28.12.2018р. № 162, внести до Договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Хмельницького – нежитлового приміщення **корисною площею 168,1 кв.м (загальною площею 168,1 кв.м)**, що знаходиться за адресою: м. Хмельницький, вул. Вокзальна, 59, укладеного між Сторонами Договору оренди від 28 листопада 2018 року (надалі – Договір), наступні зміни:

1.1. Викласти реквізити Отримувача коштів, Балансоутримувача в новій редакції: **Спортивно – культурний центр «Плоскирів», 29025, м. Хмельницький, вул. Курчатова, 90, UA50325365000002600501263618** в банку ПАТ «Кредобанк», ЄДРПОУ 21349089, т. 71-63-47.”

2.1. Викласти реквізити Орендаря в новій редакції: **Товариство з обмеженою відповідальністю магазин «Каштан», 29000, м. Хмельницький, вул. Вокзальна, 59, UA833154050000026008052420521** в банку ПАТ КБ «ПриватБанк», ЄДРПОУ 21328868, т. 0685170712.”

2. Ця Додаткова угода вважається укладеною і набирає чинності з моменту її підписання Сторонами та скріплення печатками Сторін.

3. Всі інші умови Договору залишаються без змін і сторони підтверджують по них свої зобов’язання.

4. Ця Додаткова угода укладена в 3-х примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

Орендодавець:

Виконавчий комітет
Хмельницької міської ради
29007, м. Хмельницький,
вул. Гагаріна, 3,
код.04060772
від імені якого діє управління
комунального майна ХМР
29007, м. Хмельницький,
вул. Кам’янецька, 2,
т. 65-13-33



Орендар:

Товариство з обмеженою
відповідальністю магазин
«Каштан»
29000, м. Хмельницький,
вул. Вокзальна, 59
UA833154050000026008052420521
В ПАТ КБ «ПриватБанк»

ЄДРПОУ 21328868
т. 0685170712



Отримувач коштів,

Балансоутримувач:
Спортивно – культурний центр
«Плоскирів»
29025, м. Хмельницький,
вул. Курчатова, 90
UA50325365000002600501263618
В ПАТ «Кредобанк»

ЄДРПОУ 21349089
т. 71-63-47

