

ДОГОВІР

оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району

м. Тульчин

21 травня 2020р.

Комунальне підприємство «Тульчинська дирекція кіновідеомережі районного відділу культури» (далі за текстом „ОРЕНДОДАВЕЦЬ”), в особі директора Плаксії Миколи Андрійовича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та фізична особа-підприємець Процепко Віталій Миколайович, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію серії ВО1 №687682 від 09.06.98р., виданого Тульчинською райдержадміністрацією (далі за текстом «ОРЕНДАР»), з іншого боку, уклали цей договір про наведене нижче

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування (оперативну оренду) майно (надалі - об'єкт оренди) загальною площею 41,55 кв.м., розташоване за адресою: м.Тульчин вул.Миколи Леонтовича,56 згідно з викопіюванням з поповерхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору (додаток №1), для використання його з метою розміщення закладу торгівлі, який здійснює роздрібну торгівлю непродовольчими товарами.

1.2. Вартість об'єкта визначена згідно зі звітом про оцінку/актом оцінки на 17.06.2020р. і становить за незалежною оцінкою 112559,00 грн.

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 сіл, селищ, міста району і знаходиться на балансі КП «Тульчинська дирекція кіновідеомережі районного відділу культури».

ІІ. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ ОРЕНДАРЯ у володіння та користування об'єктом оренди настає одночасно із 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 Тульчинського району, 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.

ІІІ. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування об'єктом оренди ОРЕНДАР сплачує орендну плату, яка визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням 3 сесії Тульчинської районної ради 5 скликання від 5 жовтня 2006 року №44, зі змінами та доповненнями, або за результатами конкурсу на право оренди і становить без ПДВ за місяць оренди 2318 грн.00коп.

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 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 незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та цим договором.

3.5. Орендна плата перераховується ОРЕНДАРЕМ до районного бюджету та КП «Тульчинській дирекції кіновідеомережі районного відділу культури» (Орендодавцю) у співвідношенні відповідно 30% та 70% щомісяця не пізніше 20 числа місяця, наступного за звітним.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується ОРЕНДОДАВЦЕМ у визначеному п.3.5. співвідношенні відповідно до чинного законодавства з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.7. При проведенні платежів, у разі наявності боргу зі сплати орендної плати, сума платежу в першу чергу зараховується на погашення пені за прострочення платежів, а потім на погашення суми боргу відповідно з орендної плати.

3.8. У разі припинення дії даного Договору орендна плата, сплачується ОРЕНДАРЕМ по день фактичної передачі об'єкта оренди ОРЕНДОДАВЦЮ.

3.9. Сплата орендної плати, ОРЕНДАРЕМ проводиться шляхом перерахування грошових коштів на рахунки ОРЕНДОДАВЦЯ, до районного бюджету.

3.10. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла ОРЕНДОДАВЦЮ, до районного бюджету, підлягає заліку в рахунок наступних платежів.

3.11. Зобов'язання ОРЕНДАРЯ з орендної плати 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 дострокове розірвання Договору. Виконання ОРЕНДАРЕМ інших зобов'язань забезпечується правом ОРЕНДОДАВЦЯ на дострокове розірвання Договору.

IV. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

4.1. ОРЕНДАР зобов'язаний протягом дії Договору до повернення об'єкта оренди за свій рахунок проводити необхідний поточний 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.

4.2. ОРЕНДАР не має права без згоди районної ради проводити поліпшення об'єкта оренди. Для отримання згоди на здійснення поліпшень ОРЕНДАР подає заяву і матеріали відповідно до Порядку, затвердженому сесією районної ради.

4.3. 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.

V. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

ОРЕНДАР зобов'язується:

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

5.2. За власний кошт та власними силами отримати погодження відповідальних служб для використання орендованого майна в цілях зазначених в договорі оренди з оформленням відповідних документів згідно вимог чинного законодавства.

5.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

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

5.5. При проведенні ОRENДАРЕМ ремонту чи переобладнання ОRENДАР несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, викликані цими роботами.

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

5.7. Надати ОRENДОДАВЦЮ копії договорів (угод), заключених з різними організаціями по сплаті комунальних послуг та експлуатаційних витрат, пов'язаних з використанням об'єкта оренди.

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

5.9. Письмово повідомляти ОRENДОДАВЦЯ про зміну юридичного статусу підприємства, керівника, юридичної адреси, реквізитів банку.

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

5.11. Проводити за власний рахунок поточний ремонт, профілактичне обслуговування, орендованого приміщення відповідно до п.п.4.1,4.3 цього Договору.

5.12. Звільнити об'єкт оренди:

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

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

5.13. ОRENДАР зобов'язаний відповідно до вимог Закону України "Про пожежну безпеку" отримати дозвіл на оренду від органів протипожежної безпеки та надати його копію орендодавцю 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 надавати ОRENДОДАВЦЮ.

5.14. Щомісяця до 15 числа надавати ОRENДОДАВЦЮ інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до районного бюджету та ОRENДОДАВЦЮ). ОRENДАР зобов'язаний на вимогу ОRENДОДАВЦЯ проводити звірку взаєморозрахунків з орендних платежів, та оформляти відповідні акти сверки, щорічно брати участь в інвентаризації розрахунків за станом на 1 січня.

5.15. При припиненні використання об'єкта оренди ОRENДАР за місяць письмово повідомляє ОRENДОДАВЦЯ.

5.16. ОRENДАР зобов'язаний протягом місяця з моменту укладення Договору застрахувати об'єкт оренди на користь ОRENДОДАВЦЯ 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) ОRENДОДАВЕЦЬ повинен бути вказаний як вигодоприбувач страхового відшкодування. ОRENДАР 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.

5.17. ОRENДАР зобов'язаний в разі його реорганізації, приватизації чи ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це ОRENДОДАВЦЯ в 10-денний термін з моменту виникнення перерахованих фактів та

4

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 копії нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу об'єкта оренди та акта приймання-передачі.

5.18. Повернути об'єкт оренди в разі припинення чи розірвання Договору ОРЕНДОДАВЦЕВІ.

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

5.19. 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.

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

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

5.22. Забезпечити безперешкодний прохід до кінозалу протягом часу роботи кінотеатру, так як згідно по поверхового плану 9,15 кв.м. площі є центральним входом.

5.23. Після виготовлення незалежної оцінки приміщення заключити додаткову угоду до договору, де орендна плата буде розрахована згідно нового висновку про вартість майна.

VI. 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.

6.4. Упорядкувати територію прилеглу до Об'єкта.

6.5. ОРЕНДАР не відповідає за зобов'язаннями ОРЕНДОДАВЦЯ.

6.6. У разі, якщо Договір укладено за результатами конкурсу, до нього включаються також зобов'язання взяті на себе відповідно до умов конкурсу.

VII. ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ

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

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

VIII. ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

8.1. Щоквартально контролювати наявність, стан, напрям 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.

8.4. При несплаті ОРЕНДАРЕМ орендної плати протягом 3 місяців підряд ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право відмовитися від Договору оренди та вимагати повернення об'єкта оренди.

IX. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ (Балансоутримувач) не несе відповідальності за збитки, нанесені ОРЕНДАРІЮ внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на об'єкті оренди або за його межами.

9.2. За несвоєчасну сплату орендних платежів, 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, 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 у 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 застосування 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 у повному їх розмірі та сплачує орендну плату за весь період користування.

9.5. За майно, залишене ОРЕНДАРЕМ в орендованому приміщенні без нагляду та опіки, ОРЕНДОДАВЕЦЬ (Балансоутримувач) 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.

X. СТРОК ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено строком на 5 років.

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. У разі відсутності заяви однієї з Сторін про припинення або зміну Договору після закінчення його строку протягом одного місяця він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

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);
- в зв'язку з виробничою необхідністю розміщення відповідного структурного підрозділу ОРЕНДОДАВЦЯ чи відповідної служби, органу, з попередженням орендаря протягом місяця;
- в інших випадках передбачених чинним законодавством.

10.8. Додаткова угода до Договору оформлюється за тими ж правилами, що й сам Договір.

10.9. Зміни в Договір набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до Договору, якщо інше не встановлено в додатковій угоді, Договорі або в чинному законодавстві України.

10.10. 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 районної ради.

10.11. Сторони погоджуються, що до відносин, які виникають у зв'язку з укладенням, виконанням і припиненням Договору, застосовуються норми Закону України "Про оренду державного і комунального майна" від 10.04.92 р. №2269-ХІІ.

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

10.13. Договір укладений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою на 6 сторінках у 3-х (трьох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу: 1 - ОРЕНДОДАВЦЮ, 2 - ОРЕНДАРЮ, 3 - районній раді.

ДОДАТКИ:

1. Вкопіївання з поповерхового плану.
2. Акт приймання-передачі.
3. Розрахунок орендної плати;
4. Акт (висновок) оцінки вартості майна, що передається в оренду;

ХІ. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

КП «Тульчинська дирекція кіновідео-мережі районного відділу культури»
м.Тульчин, вул.Миколи Леонтовича, 56
Р/р UA813026890000026009060314730
ПАТ КБ «ПриватБанк» МФО 302689
Код ЄДРПОУ 02405089

Директор

Плаксій М.А.

ОРЕНДАР

ФОП Процепко Віталій Миколайович
Вінницька обл., м.Тульчин,
вул. Леніна 145/18
Паспорт АА №596118, виданий
14.11.97р. Тульчинським
РВ УМВС України в Вінницькій обл.
Ідентиф. №2861008536

Процепко В.М.

Зрозуміло, що це є оригінал та копії на 6 сторінок