ПОГОДЖЕНО:
Розпорядженням голови
Вінницької обласної Ради
№ 84 від 12.04.19

Д О Г О В І Р № 273-19-пр.

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

м. Вінниця "12" квітня 2019 року

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 № 14 - 1303 від 19 грудня 2018 року, з одного боку, фізична особа - підприємець Борух Петро Петрович (далі за текстом „ОРЕНДАР"), в особі Боруха Петра Петровича, що діє на підставі свідоцтва про державну реєстрацію, з другого боку, та Вінницьке обласне комунальне спеціалізоване лісогосподарське підприємство "Вінобласгроліс" (далі за текстом „БАЛАНСОУТРИМУВАЧ"), в особі генерального директора Іванця Анатолія Васильовича, 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) нерухоме майно, що знаходиться в господарському віданні Вінницького обласного комунального спеціалізованого лісогосподарського підприємства "Вінобласгроліс" за адресою: Вінницька область, Тиврівський район, смт. Тиврів, вул. Забужжя, б.3, а саме: нежитлових будівель та споруди, загальною площею 294,4 кв.м: адміністративного приміщення (літ. "А","А1", "а"), площею 63,2 кв.м; будівлі гаража (літ. "Б"), площею 151,9 кв.м; будівлі складу (літ. "В"), площею 79,3 кв.м; огорожі № 1; огорожі № 3; асфальтобетонного покриття № 4, площею 2750,0 кв.м; воріт № 5 - для ремонту та стоянки сільськогосподарської техніки.

1.2. Вартість об'єкта визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку і становить 351192,0 грн. станом на "30" листопада 2018 року.

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 Вінницького обласного комунального спеціалізованого лісогосподарського підприємства "Вінобласгроліс".

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 несе 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 ріщенням 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) - листопад 2018 року 5935,14 грн. Орендна плата за перший місяць оренди - січень 2019 року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за грудень 2018 року та січень 2019 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 незалежних 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 ОРЕНДАРЕМ БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ у повному обсязі щомісячно не пізніше 25 числа місяця, наступного за звітним.

Необхідні платежі нараховуються з моменту підписання акту 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 підготовлює рахунки 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 рахунку, надати БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ свої обґрунтовані письмові заперечення. БАЛАНСОУТРИМУВАЧ 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 відшкодовування витрат БАЛАНСОУТРИМУВАЧА, 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 сплачується ОРЕНДАРЕМ по день фактичної передачі приміщення БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

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

3.14. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла 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'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 та/або БАЛАНСОУТРИМУВАЧА проводити звірку 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 та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

5.14. ОРЕНДАР 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 (страховому полісі) БАЛАНСОУТРИМУВАЧ повинен бути вказаний як вигодонабувач страхового відшкодування. ОРЕНДАР зобов'язаний надати ОРЕНДОДАВЦЮ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ копії 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 ОРЕНДОДАВЦЯ та БАЛАНСОУТРИМУВАЧА 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 ним 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 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 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

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

VI. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

ОРЕНДАР 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. ОРЕНДАР 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 перешкоджали 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 перешкоджали 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, що діє з 23 січня 2019 року до 23 грудня 2021 року включно.

11.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії 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 на 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 є 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, здійсненні за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна не завдаючи йому шкоди, є власністю ОРЕНДАРЯ, а невід'ємні поліпшення - власністю БАЛАНСОУТРИМУВАЧА. Відшкодування вартості невід'ємних поліпшень вирішується відповідно до 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 –ОРЕНДАРЮ, 3,4 – ОРЕНДОДАВЦЮ.

XII. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Управління спільної комунальної власності територіальних громад Вінницької області	Фізична особа - підприємець Борух П.П.
Хмельницьке шосе, б.7 м.Вінниця р/р 2600333560	р\р
В філії Вінницького обл.управління ВАТ	
«Державний ощадний банк України» м.Вінниці	
МФО 302076	
Код ЄДРПОУ 20098076 Заступник начальника управління Волощук В.	Фізична особа - підприємець Борух П.П.

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Вінницьке обласне комунальне спеціалізоване лісогосподарське підприємство "Віноблагроліс"
р\р
МФО
ЗКПО
Генеральний директор Іванець А.В.