



Договір оренди № 201

індивідуально визначеного нерухомого майна,
що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області

м.Луцьк

«01» січня 2018 р.

Сторони договору:

Волинська обласна філармонія, що розташована в м.Луцьку по проспекту Волі, буд.26, є юридичною особою, резидентом України, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02225239, в особі директора Єфіменка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту №244-р від 26.08.2016 р. (в подальшому Орендодавець) з однієї сторони та Приватна фірма «Техніка», що є юридичною особою, резидентом України, адреса Волинська обл. Маневицький р-н, с. Копилля, вул.Центральна, буд.43, код 13366858 в особі директора Ковальчука Олега Миколайовича діючого на підставі Статуту (в подальшому - Орендар) з другої сторони уклали цей договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Цей Договір регулює цивільно-правові відносини Орендодавця-Балансоутримувача і Орендаря, пов'язані з наданням в оренду приміщення, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області.

1.2. Орендодавець надає, а Орендар приймає в тимчасове платне володіння і користування нежитлове приміщення (об'єкт оренди) в будівлі, що розміщена за адресою: м.Луцьк, пр.Волі, буд.46, площею 22,4 кв.м на 1-му поверсі, та перебуває на балансі Орендодавця. Вартість наданого в оренду приміщення визначена в процентному відношенні наданої в оренду площі від балансової (незалежної оцінки) вартості будівлі філармонії і становить на дату укладання договору без податку на додану вартість 112896(Сто дванадцять тисяч вісімсот дев'яносто шість) грн. без ПДВ.

1.3. Приміщення надається в оренду з метою використання під офіс (згідно функціонального призначення використання Орендарем нерухомого майна по "Методиці розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області",

затвердженої рішенням Волинської обласної ради від 13.05.2011 року № 4/46 зі змінами внесеними рішенням обласної ради від 27.12.2011 року №8/40 /в подальшому – **Методики**/).

1.4. Передача приміщення в оренду здійснюється за актом приймання-передачі, в якому зазначається перелік та стан приміщення, що орендується і інші відомості за узгодженням сторін (додаток №1).

1.5. Умовою надання приміщення в оренду є укладання сторонами «Угоди на відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю» (додаток № 2), яка є невід'ємною частиною даного Договору. Договір, укладений без зазначеної Угоди є нікчемним.

1.6. Стан приміщення на момент укладення договору не потребує поточного або капітального ремонту і визначається в акті приймання-передавання за узгодженням висновком Орендодавця і Орендаря.

2. Умови передачі та повернення орендованого приміщення

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування приміщенням у строк, вказаний в Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акту приймання-передачі.

2.2. Передача приміщення в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це приміщення. Власником залишається Волинська обласна рада, а Орендар користується приміщенням протягом строку оренди.

2.3. Передача приміщення в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

2.4. Приміщення, що орендується, повинно бути передане Орендодавцем та прийняте Орендарем протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту набрання чинності цього Договору.

2.5. Об'єкт оренди вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами зворотного акту приймання-передачі.

2.6. Реорганізація сторін, або перехід права власності на орендоване приміщення третім особам не визнаються підставами для зміни умов чи припинення дії цього Договору, і він зберігає чинність для нового власника орендованого приміщення (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого майна Орендарем.

2.7. Орендоване приміщення повинно бути повернене Орендодавцеві протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту закінчення чинності чи строку дії цього Договору. Несвоєчасне повернення об'єкта оренди з вини Орендаря не звільняє останнього від фінансових зобов'язань в повному обсязі. Крім цього, Орендар в безспірному порядку сплачує Орендодавцю штраф в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день затримки від вартості всіх

нарахованих за цей час (час затримки повернення) орендних і комунальних платежів.

2.8. Обов'язок по складанню акту приймання-передачі покладається на сторону, яка надає приміщення в оренду іншій стороні Договору.

3. Орендна плата та розрахунки

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої рішенням обласної ради від 13.05.2011 № 4/46 зі змінами, внесеними рішенням обласної ради від 27.12.2011 р. №8/40 і становить на дату укладання договору згідно розрахунку, що додається 1708.68 грн. (Одна тисяча сімсот вісім грн. 68 коп.) за місяць без урахування ПДВ.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди розраховується як місячна орендна плата за базовий місяць оренди (що передуює даті укладання договору оренди) помноженому на індекс інфляції за перший місяць оренди. Місячна орендна плата підлягає в подальшому індексації в залежності від рівня індексу інфляції у відповідності з чинним законодавством України.

Зазначена величина місячної орендної плати не включає податок на додану вартість (ПДВ).

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

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

3.3. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності на основі добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата у відповідності до Методики.

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

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, підлягає індексації і стягується безспірно на користь Орендодавця за весь період заборгованості з урахуванням пені за кожен день затримки у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України (НБУ), що діяла у період, за який сплачується пеня.

3.6. Орендар сплачує орендну плату, визначену в пункті 3.1 (з врахуванням офіційного рівня інфляції) щомісячно до 10 числа шляхом перерахування 50 відсотків належної до сплати орендної плати (без ПДВ) на розрахунковий рахунок Орендодавця, а інші 50 відсотків – на казначейський рахунок «загального фонду обласного бюджету» з відповідним кодом і

призначенням платежу. Сума податку на додану вартість з повної орендної плати перераховується на розрахунковий рахунок Орендодавця.

Фактичні суми платежів, номери рахунків, кодів і призначення платежу вказуються в рахунках Орендодавця.

3.7. Орендар в 3-х денний термін з моменту оплати надає Орендодавцю завірену копію платіжного доручення на перерахування коштів до обласного бюджету. Неподання чи несвоєчасне подання зазначених документів Орендодавцю розцінюється як несплата Орендарем орендної плати до обласного бюджету.

3.8. Несплата орендної плати в повному обсязі протягом двох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди.

3.9. Крім орендної плати Орендар сплачує в строки, передбачені пунктом 3.6, витрати Орендодавця на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю в розмірах і на умовах, визначених «Угодою на відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю».

3.10. Видатки на утримання орендованого приміщення включають в тому числі амортизаційні нарахування на орендоване приміщення в установленому розмірі від вартості цього приміщення. Амортизаційні відрахування на орендоване приміщення використовуються Орендодавцем на капітальний ремонт та відновлення.

3.11. В разі закінчення строку дії цього Договору орендна плата, комунальні платежі та видатки на утримання орендованого приміщення сплачуються Орендарем по день фактичної здачі приміщення Орендодавцеві по акту приймання-передачі.

3.12. Орендар має право на авансову оплату орендної плати, видатків на утримання та комунальних платежів.

4. Права та обов'язки Орендодавця

4.1. Орендодавець має право:

а) контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Орендарем приміщення відповідно до умов цього Договору;

б) виступати ініціатором щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору, або його розірвання у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

в) інші права, що впливають з цього Договору та встановлені чинним законодавством.

4.2. Орендодавець зобов'язується:

а) передати Орендарю приміщення згідно з цим Договором по акту приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором;

б) інформувати Орендаря щодо рішень Власника, які стосуються приміщення, що є об'єктом Договору;

в) у випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

4.3. Амортизаційні відрахування на орендоване приміщення нараховуються та залишаються в розпорядженні Орендодавця і використовуються ним на відновлення об'єкту оренди.

5. Права та обов'язки Орендаря

5.1. Орендар має право:

а) за власні кошти за письмовим дозволом Орендодавця та за погодженням з обласною радою вносити зміни до складу орендованого приміщення, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості (проводити поліпшення орендованого приміщення), за умови виготовлення відповідної проектно-кошторисної документації та узгодження її з Орендодавцем, обласною радою та управлінням містобудування та архітектури.

Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця та за погодженням з обласною радою поліпшення орендованого приміщення, які неможливо відокремити від самого приміщення без заподіяння йому шкоди, Орендодавець зобов'язаний компенсувати Орендарю його затрати в межах суми приросту вартості орендованого приміщення в результаті проведених поліпшень з врахуванням зносу з моменту їх проведення у випадку дострокового розірвання Договору оренди за ініціативою Орендодавця, крім випадків, зазначених в пунктах 7.8 цього Договору.

Вартість поліпшень орендованого приміщення, здійснених без письмової згоди Орендодавця та обласної ради, компенсації не підлягає.

б) без письмового дозволу Орендодавця проводити поліпшення орендованого приміщення для своїх потреб, якщо ці поліпшення можна відокремити без нанесення шкоди об'єкту оренди. У такому випадку зазначені у цьому пункті поліпшення є власністю Орендаря;

в) використовувати орендоване приміщення відповідно до його призначення та умов цього Договору (згідно пункту 1.2 Договору);

г) за рівних умов поряд з іншими потенційними Орендарями на переважне право на продовження дії (переукладання) цього Договору на новий термін у разі відсутності заборгованості з орендної плати та інших платежів і належного виконання інших обов'язків, взятих на себе цим Договором;

д) інші права, що випливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

5.2. Орендар зобов'язується:

а) використовувати орендоване приміщення за цільовим призначенням у відповідності до п. 1.2 цього Договору, утримувати орендоване приміщення

в порядку, запобігати можливим пошкодженням, підтримувати його в належному санітарному стані;

б) своєчасно вносити орендну плату та інші платежі відповідно до розділу 3 цього Договору;

в) забезпечити пожежну безпеку орендованого приміщення;

г) забезпечити Орендодавцю доступ в орендоване приміщення з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору;

д) у випадку закінчення, розірвання або дострокового припинення цього Договору, здати Орендодавцю орендоване приміщення по акту приймання-передачі у непошкодженому стані з врахуванням його

нормального зносу. При невиправданому погіршенні об'єкту оренди з вини Орендаря, останній зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки.

е) нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

є) у разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.3. Орендар має право передавати орендоване приміщення в суборенду виключно за письмовим погодженням з обласною радою. Порушення даних вимог є підставою для дострокового припинення договору оренди в порядку, встановленому чинним законодавством.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та умов цього Договору.

6.2. За несвоєчасну передачу, повернення або навмисне ухилення від прийняття об'єкту оренди винна сторона сплачує іншій стороні штраф у розмірі трьох неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожен день затримки передачі.

6.3. За невиконання підпункту «г» пункту 5.2 цього Договору Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 0,5 відсотка вартості приміщення, взятого в оренду.

6.4. Усі спірні питання вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при недосягненні згоди – в судовому порядку за місцем знаходження орендованого приміщення.

7. Термін дії Договору та умови його припинення

7.1. Строк дії Договору оренди складає з «01» січня 2018 року по «31» серпня 2018 року включно. Договір набирає чинності з моменту

підписання сторонами, за умови його письмового погодження з головою або заступником голови обласної ради.

7.2. Умови цього Договору зберігають чинність протягом всього строку 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 - до виконання зобов'язань.

7.3. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору протягом одного місяця після закінчення терміну дії Договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені Договором.

Після закінчення терміну дії Договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження Договору оренди.

Зазначені дії оформляються додатковою угодою до Договору, яка є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

7.4. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого приміщення (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

7.5. Термін дії Договору може бути скорочений лише за згодою сторін.

7.6. Договір може бути розірваний однією із сторін при умові письмового попередження іншої сторони за 30 календарних днів та письмовою згодою останньої.

7.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідація юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;

7.8. Договір може бути розірваний з ініціативи Орендодавця в судовому порядку у разі:

- несплати Орендарем орендної плати та інших, передбачених цим Договором, платежів протягом двох місяців;
- навмисного або необережного погіршення стану орендованого майна;
- використання орендованого майна для цілей, не передбачених у пункті 1.3 цього Договору;
- передачі всього чи частини орендованого приміщення в суборенду третім юридичним чи фізичним особам без письмового дозволу на це обласної ради;
- в разі невиконання Орендарем взятих на себе обов'язків, передбачених пунктом 5.2 цього Договору.

7.9. У разі припинення дії Договору з ініціативи Орендаря, він зобов'язаний повернути об'єкт оренди без компенсації йому витрат на поліпшення орендованого приміщення. Повернення об'єкту проводиться по акту приймання-передачі.

7.10. У разі закінчення або розірвання Договору поліпшення орендованого приміщення, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого приміщення не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення - власністю Орендодавця.

7.11. У разі припинення або розірвання цього Договору приміщення протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. Якщо Орендар затримав повернення об'єкта оренди, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

Приміщення вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення об'єкта оренди покладається на Орендаря.

8. Додаткові умови

8.1. Сторони не відповідають за невиконання цього Договору при форс-мажорних обставинах, стихійних лихах, військових діях, а також при виданні нормативних актів, що не дають змоги частково або повністю виконати його умови.

8.2. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться за погодженням сторін, при письмовому попередженні ініціатором внесення змін іншої сторони, шляхом підписання додаткових угод. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом 10 днів з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

8.3. Всі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками сторін у кожному окремому випадку.

8.4. Реорганізація як Орендодавця, так і Орендаря не є підставою для зміни умов чи припинення дії цього Договору.

8.5. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються нормами чинного законодавства.

8.6. Даний Договір складено у 4-х примірниках, які мають однакову юридичну силу і надаються по одному для Орендодавця і Орендаря та два примірники обласній раді.

9. Юридичні адреси сторін, платіжні реквізити

Орендодавець: Волинська обласна філармонія
43010 м.Луцьк, пр-кт Волі, буд.46 р/р №26005000002646 в ПАТ «Укрсоцбанк»
МФО 300023 , код 02225239 , тел./Fax(0332) 75-75-10, 24-99-14

Орендар: Приватна фірма «Техніка»
Волинська обл. Маневицький р-н , с. Копилля, вул.Центральна, буд.43, р/р
26001229667001 в ПАТ КБ «Приватбанк» МФО 303440, код 13366858

10. Додатки

Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною.
До цього Договору додаються:

- Звіт про оцінку приміщення, що передається в оренду
- Рецензія на Звіт про оцінку приміщення, що передається в оренду.
- Розрахунок орендної плати ;
- Угода на відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю;
- Акт прийому-передачі нежитлового приміщення в оренду від « 01 » січня 2018 року

Орендодавець:

Волинська обласна філармонія
М.Луцьк, пр-кт Волі, б.46
р/р №26005000002646
в ПАТ «Укрсоцбанк»
МФО 300023
Код 02225239
Тел.75-75-10,24-99-14



Директор

С.І.Єфіменко

Орендар:

Приватна фірма «Техніка»
Волинська обл., Маневицький р-н,
с.Копилля, вул.Центральна, б.43
р/р 26001229667001 в ПАТ КБ
«Приватбанк» МФО 303440
Код 13366858
тел. 70-93-75



Директор

О.М.Ковальчук

РОЗРАХУНОК

орендної плати за приміщення 22,4 кв.м. Волинської обласної філармонії за адресою м.Луцьк, пр.Волі,46

до Договору оренди нежитлового приміщення № 201 від 01 січня 2018 р.

1. Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл.} = \text{Вп.} * \text{Сор} / 100$$

де Вп.- вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.,

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком №2 Методики

$$\text{Опл.} = 112896,00 * 18 / 100 = 20321,28 \text{ грн.}$$

2. Розмір місячної орендної плати встановлюється за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл.} / 12 * \text{Ід.о.} * 1\text{м}$$

де Опл.- розмір річної орендної плати визначений за Методикою, грн.;

Ід.о - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати

1м.-індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

$$20321,28/12 * 0,9\% * 1 = 1708,68 \text{ грн.}$$

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

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

Плата за даною методикою розраховується без врахування непрямих платежів-податку на додану вартість. Нарахування ПДВ здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

Розрахунок орендної плати зроблений відповідно до «Методики розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області» затвердженої рішенням обласної ради від 13.05.2011 р.№4/46 зі змінами, внесеними рішенням обласної ради від 27.12.2011р №8/40.

Орендодавець



Директор

С.І.Єфіменко

Головний бухгалтер

Н.Т.Требікова

Орендар



Директор

О.М Ковальчук

Додаток 2
до договору оренди № 201
від « 01 » січня 2018 р.

Угода

на відшкодування витрат

Балансоутримувача на утримання орендованого нежитлового приміщення та надання комунальних послуг Орендарю

м.Луцьк

« 01 » січня 2018 р.

Волинська обласна філармонія, що розташована в м.Луцьку по проспекту Волі, буд. 46 яка є юридичною особою, резидентом України, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02225239, в особі директора Єфіменка Сергія Івановича що діє на підставі Статуту №244-р від 26.08.2016 р. (в подальшому – **Балансоутримувач**) з однієї сторони, та Приватна фірма «Техніка» в особі директора Ковальчука О.М., що є юридичною особою, резидентом України, юридична адреса Волинська обл. Маневецький р-н с. Копилля, вул.Центральна, буд.43, код 13366858 (в подальшому - **Орендар**) з другої сторони уклали дану Угоду про наступне:

1. Предмет Угоди

1.1. Балансоутримувач забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою : м.Луцьк, пр-кт Волі, 46(надалі - Будівля), загальною площею 1448,3 кв. м, а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на виконання вказаних робіт пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, якщо інше не впливає з характеру послуг, наданих Балансоутримувачем за цією Угодою.

Крім пропорційно займаної площі, Угода може передбачати й інші критерії розподілу і оплати спожитих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін, а саме: за кількістю джерел електрообладнання, по лічильнику. У разі відсутності лічильників з обліку спожитих послуг окремим споживачем або з інших поважних причин застосовується критерій - пропорційно до займаної площі.

У випадку наявності власних окремих лічильників чи сублічильників Орендар оплачує фактичне споживання комунальних послуг. Крім цього Орендар компенсує Балансоутримувачу дольове споживання комунальних послуг на загальні потреби будівлі (в розмірі 20 відсотків до власного споживання в орендованих приміщеннях).

2.Обов'язки Сторін

2.1. Балансоутримувач зобов'язується забезпечити:

2.1.1. Виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхідних виробничих умов для здійснення господарської діяльності, у тому числі Орендарю згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

Перелік таких робіт та послуг, порядок та умови їх оплати встановлюються цією Угодою.

Розмір плати за обслуговування і ремонт Будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень Будівлі залежить від складу робіт і послуг, які надаються Балансоутримувачу житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб'єктами господарювання, і визначається розрахунком щомісячних платежів (кошторисом витрат) за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

2.1.2. Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.
2.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифів на послуги.

2.2. Орендар зобов'язується:

2.2.1. Дотримуватись вимог установлених правил користування приміщенням за цією Угодою.

2.2.2. Своєчасно інформувати Орендодавця або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, приміщення.

2.2.3. Вносити плату на рахунок Балансоутримувача Будівлі, або організації, що обслуговує Будівлю, за санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень Будівлі, технічне обслуговування Будівлі відповідно до загальної площі Приміщення, на ремонт відповідно до відновної вартості Приміщення, а також за комунальні послуги.

При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню із розрахунку подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

2.2.4. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення неполадок.

2.2.5. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження об'єкту оренди, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3. Права Сторін

3.1. Балансоутримувач має право:

3.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження об'єкту оренди, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в пункті 2.2.3 Угоди.

3.2. Орендар має право:

3.2.1. Вимагати при потребі від Балансоутримувача позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання місця та будівлі в цілому.

3.2.2. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

3.2.3. У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т. п.), вимагати перерахунку вартості такої комунальної послуги.

3.2.4. Вимагати від Орендодавця відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов'язків за цією Угодою, в судовому порядку.

4. Відповідальність і вирішення спорів

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

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

5. Строк чинності, умови зміни та припинення Угоди

5.1. Ця Угода укладена строком на термін дії Договору оренди нежитлового приміщення, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області № ___ від « ___ » _____ 201__ року.

5.2. Зміни або доповнення до цієї Угоди вносяться за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною.

5.3. За ініціативою однієї із сторін ця Угода може бути розірвана на підставі рішення господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

5.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цієї Угоди після закінчення строку її чинності протягом одного місяця, вона може бути продовжена на той самий термін і на тих самих умовах, якщо буде продовжено чинність Договору оренди.

5.5. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря, або перехід права власності на об'єкт оренди до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цієї Угоди і вона зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цією Угодою або чинним законодавством.

5.6. Чинність цієї Угоди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який її було укладено;
- достроково за взаємною згодою сторін або на підставі рішення господарського суду;

- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цією Угодою, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Ця Угода укладена в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін та два примірники для Волинської обласної ради.

6. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Балансоутримувач: Волинська обласна філармонія
43010 м.Луцьк, пр-кт Волі, 46 р/р №26005000002646 в ПАТ «Укрсоцбанк» МФО 300023
код 02225239 тел. 75-75-10, 24-99-14

Орендар: Приватна фірма «Техніка»
Волинська обл. Маневицький район с. Копилля, вул. Центральна, буд.43
код-13366858, р/р №26001229667001 в КБ «Приватбанк», МФО 303440 тел.24-94-70

7. Додатки до цієї Угоди є її невід'ємною і складовою частиною.

До цієї Угоди додаються:

1. Місячний кошторис видатків на утримання орендованої частини приміщення Волинської обласної філармонії площею 22,4 кв.м..

Орендодавець:

Волинська обласна філармонія
м.Луцьк, пр-кт Волі, 46
р/р №26005000002646
в ПАТ «Укрсоцбанк»
МФО 300023
Код 02225239
тел. 75-75-10, 24-99-14

Директор

І.Єфіменко

МП



Орендар:

Приватна фірма «Техніка»
Волинська обл., Маневицький р-н,
с. Копилля, вул. Центральна, б.43
р/р №26001229667001
КБ «Приватбанк» МФО 303440.

код 13366858

тел. 24-94-70

Директор

О.М. Ковальчук

МП



Додаток
до Угоди на відшкодування витрат
балансоутримувача на утримання
орендованого нерухомого майна та
надання комунальних послуг орендарю
від « 01 » серпня 2018 року

**Місячний кошторис видатків
на утримання орендованої частини приміщення
Волинської обласної філармонії площею 22,4 кв.м.**

1. Опалення : в опалювальний період за 22,4 кв.м. з розрахунку оплати за кв.м. загальної площі приміщення філармонії, що опалюється, при діючих тарифах на момент проведення розрахунків
2. Електроенергія : 5% від суми оплати за фактично спожиту електроенергію для потреб філармонії , згідно показів лічильника, при діючих тарифах на момент проведення розрахунків
3. Водопостачання та водовідведення, вивіз сміття – 5% від суми оплати за надані послуги філармонією комунальним підприємствам , згідно наданих рахунків

Директор
Головний бухгалтер



С.І.Єфіменко
Н.Т.Требікова

Дог. 1

**АКТ
ПРИЙОМУ ПЕРЕДАЧІ
нежитлового приміщення в оренду
від 01 січня 2018р.**

Ми, що нижче підписалися, від імені орендодавця директор Волинської обласної філармонії Єфіменко Сергій Іванович і орендаря директор Приватної фірми «Техніка» Ковальчук Олег Миколайович склали даний акт про те, що приміщення площею 22,4 кв.м. здано і прийнято в оренду в задовільному стані.

Директор Волинської
обласної філармонії



С.І.Єфіменко

Директор Приватної
фірми «Техніка»



О.М.Ковальчук

ЗАТВЕРДЖУЮ
Голова Волинської обласної ради
Недопад Г.В.
«29» грудня 2020 р.



ДОДАТКОВА УГОДА №3

(до Договору оренди індивідуально визначеного нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області №201 від 01.01.2018 року)

м.Луцьк

«29» грудня 2020 року

Волинська обласна філармонія, що розташована у місті Луцьку по проспекту Волі, буд.46, є юридичною особою, резидентом України, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02225239, в особі директора Єфіменка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту ВОР №1 від 11.01.2019 року, (в подальшому Орендодавець) з однієї сторони, та Приватна фірма «Техніка», що є юридичною особою, резидентом України, юридична адреса Волинська область, Маневицький район, село Копилля, вулиця Центральна, буд.43, код 13366858, в особі директора Ковальчука Олега Миколайовича, що діє на підставі Статуту (в подальшому Орендар), з іншої сторони, уклали дану угоду про наступне:

у зв'язку із закінченням трирічного терміну з часу проведення попередньої оцінки приміщень філармонії, що перебувають в оренді, визначення нової ринкової вартості даних приміщень станом на 30.09.2020 року, а також у зв'язку з закінченням терміну дії Договору оренди Сторони домовилися продовжити дію Договору оренди ще на один рік та збільшити розмір орендної плати відповідно до Висновку та до «Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорції її розподілу» затвердженої Рішенням обласної ради від 20 грудня 2018 року № 22/19 з внесенням змін до Договору оренди. Сторони дійшли згоди та домовились викласти в наступній редакції відповідні пункти Договору, а саме:

1.розділ 1. Предмет Договору. п.1.2.Орендодавець надає, а Орендар приймає в тимчасове платне володіння і користування нежитлове приміщення (об'єкт оренди) в будівлі, що розміщена за адресою: м.Луцьк, проспект Волі, буд.46, площею 22,4 кв.м. на 1-му поверсі, та перебуває на балансі Орендодавця. Вартість наданого в оренду приміщення визначена в процентному відношенні наданої в оренду площі від балансової (незалежної оцінки) вартості будівлі філармонії і

становить на дату укладання Додаткової угоди №3 без податку на додану вартість 124 416,00 (Сто двадцять чотири тисячі чотириста шістнадцять грн.) гривень без ПДВ.

2.розділ 3. Орендна плата та розрахунки. п.3.1. (абзац перший) Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропозиції її розподілу», затвердженої Рішенням Волинської обласної ради «22/19 від 20.12.2018 року і становить згідно Розрахунку станом на 01.01.2021 року, що додається, 2 439,49 (дві тисячі чотириста тридцять дев'ять грн, 49к) за місяць без урахування ПДВ.

3.розділ 7. Термін дії Договору та умови його припинення. п.7.1.Термін дії Договору оренди складає 12 місяців з 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року включно. Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами, за умови письмового погодження з головою або заступником голови обласної ради.

Сторони дійшли згоди та домовились

1. розділ 5. Права та обов'язки Орендаря. В п.5.2., підпункт а) змінити посилання на пункт 1.2. цього Договору на пункт 1.3. цього Договору, у зв'язку з технічною помилкою.

5.У всьому іншому Договір оренди нежитлового приміщення №206 від 01.01.2018 року залишається без змін.

6.Дана Додаткова угода набирає чинності з 01.01.2021 року, укладена українською мовою у 4 (чотирьох) примірниках, додається до Договору оренди нежитлового приміщення №206 від 01.01.2018 року і є його невід'ємною частиною.

Додатки: Розрахунок орендної плати - 1 (один) екземпляр.

Орендодавець

Волинська обласна філармонія

43010 м.Луцьк, проспект Волі, б.46
р/р UA023033980000026009300437008
у філії ВОУ АТ «Ощадбанк» м. Луцьк
МФО 303398
код 02225239
тел.75-75-10, 24 02 4

Директор



С.І.Єфіменко

Орендар

. Приватна фірма «Техніка»

44660 Волинська обл., Маневицький р-н,
с. Копилля, вул. Центральна, б.43.
р/р UA893034400000026001229667001
в ВГРУ ПАТ КБ «Приватбанк» м.Луцьк
МФО 303440
код 13366858

Директор



О.М.Ковальчук

РОЗРАХУНОК

орендної плати за приміщення 22,4 кв.м. Волинської обласної філармонії за адресою
м.Луцьк, пр.Волі,46
до Договору оренди нежитлового приміщення № 201 від «01» січня 2018 року

1. Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл.} = \text{Вп.} * \text{Сор} / 100$$
де Вп.- вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.,
Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком №2 Методики

$$\text{Опл.} = 124\,416,00 * 23 / 100 = 28\,615,68 \text{ грн.}$$
2. Розмір місячної орендної плати встановлюється за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл.} / 12 * \text{Ід.о.} * 1\text{м,}$$
де Опл.- розмір річної орендної плати визначений за Методикою, грн.;
Ід.о - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;
1м.-індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

$$28\,615,68 / 12 * 102,3\% * 1 = 2\,439,49 \text{ грн.}$$

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

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

Плата за даною методикою розраховується без врахування непрямих платежів-податку на додану вартість. Нарахування ПДВ здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

Розрахунок орендної плати зроблений відповідно до «Методики орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорції її розподілу» затвердженої Рішенням обласної ради від 20 грудня 2018 року №22/19. Орендна плата за цією Методикою розраховується без урахування непрямих платежів – податку на додану вартість. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

Орендодавець

Директор



С.І.Сфіменко

Головний бухгалтер

Н.Т.Требікова

Орендар

Директор



О.М.Ковальчук