

ДОГОВІР № 10

оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (далі - Договір)

10 квітня 2025 року

Орендодавець Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, код ЄДРПОУ 14163438, вул. Героїв Майдану, 8, м. Хмельницький, 29013, в особі ректора Омельчука Олега Миколайовича, що діє на підставі Статуту, info@univer.km.ua, (далі - Орендодавець),

Орендар Озхан Ісмаїл, ПІН/РНОКПП: 2307621076, Хмельницька область, м. Хмельницький, вул. Панаса Мирного, 21/1, кв. 102, що діє на підставі посвідки на постійне проживання № 900018257, видана 14.08.2019, орган, що видав 6801, e-mail: ozlem.tourism@gmail.com, тел.: +380632028020 (далі - Орендар),

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно - частину нежитлового приміщення загальною площею 49,9 кв.м, за адресою: м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 8 посилання на сторінку в ЕТС: https://sale.birzha.km.ua/asset_rent/RGL001-UA-20220113-00870? (далі – Майно).

Об'єкт оренди не є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини.

1.2. Балансова (залишкова) вартість Майна становить: 7 311,72 грн.

1.3. Майно передається в оренду за цільовим призначенням «Заклади харчування, їдальні, буфети, кафе, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи» строком з 10.04.2025 по 09.04.2030.

1.4. Процедура, за якою Майно отримано в оренду «Аукціон».

1.5. Додаткові умови оренди Майна (затверджені наказом Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова № 89/25 від 06 лютого 2025 року): стартова орендна плата визначається на підставі рішення Хмельницької обласної ради від 21 вересня 2022 року № 11-12/2022.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання акта приймання-передачі Майна з Орендодавцем.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю – 1 015 100,00 грн (один мільйон п'ятнадцять тисяч сто грн 00 коп.) грн без ПДВ.

2.3. У разі припинення, розірвання, відмови від договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю. Орендар повертає Майно аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим договором. Майно вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі (акта повернення з оренди).

2.4. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі майна в оренду та з оренди покладається на Орендодавця

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата за результатами аукціону за перший місяць оренди становить – 10 151,00 грн без урахування ПДВ.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого Майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, охорони, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньо будинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем/Балансоутримувачем та/або напряду із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 4.12 цього Договору.

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. Розмір орендної плати за перший місяць оренди підлягає коригуванню на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати, на яку було визначено орендну плату за перший місяць оренди (базовий місяць) або стартову орендну плату, до дати підписання акта приймання-передачі майна або додаткової угоди про продовження договору, якщо між датою визначення орендної плати за перший місяць і датою підписання акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць.

3.5. 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 кількості днів користування.

3.6. Орендна плата перераховується Орендодавцю до 25 числа поточного місяця на обумовлений договором рахунок або на підставі виставлених Орендодавцем.

Орендодавець виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Орендодавця (50% суми орендної плати), і частини (50% суми орендної плати), яка сплачується до обласного бюджету.

Банківські реквізити для сплати орендної плати (50% суми орендної плати) до обласного бюджету:

ЄДРПОУ 37971775

Отримувач ГУК у Хмел.обл/Хмельниц.мтг/22080400

UA138999980334149870000022775 Казначейство України (ел. адм.подат.)

Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Орендодавцю належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем 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. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.9. 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 або рішеннями Органу управління майном (його посадових осіб).

3.10. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечується авансовим платежем з орендної плати у розмірі подвійної найвищої цінової пропозиції, запропонованої ним на такому аукціоні, який вноситься Орендарем на рахунок Орендодавця UA 258201720314261004203032328 в ДКСУ м. Київ до дати укладення або в дату укладення цього Договору на підставі протоколу електронного аукціону № LLE001-UA-20250310-23976 та зараховується в рахунок орендної плати за перші місяці.

4. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

4.2. Сплачувати в повному обсязі орендну плату Орендодавцю до 25 числа поточного місяця, в т.ч. до обласного бюджету до 25 числа поточного місяця. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4.3. 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.

4.4. Забезпечувати представникам Орендодавця та/або Органу управління майном доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його станом, використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору.

4.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого майна за згодою Орендодавця.

4.6. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 2.2 цього Договору, на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством (зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха) та протягом 10 днів надати Орендодавцю копію договору страхування і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії договорів страхування та платіжних доручень.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря.

4.7. До дня укладення або в день укладення Договору сплатити авансовий платіж з орендної плати у розмірі подвійної найвищої цінової пропозиції, запропонованої ним на такому аукціоні, на рахунок Орендодавця UA 258201720314261004203032328 в ДКСУ м. Київ, згідно з протоколом електронного аукціону № LLE001-UA-20250310-23976.

4.8. У разі припинення, розірвання або відмови Орендодавця від Договору протягом 3 робочих днів:

- звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути Орендодавцю орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу;

- відшкодувати Орендодавцю збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря, а також у разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень\капітального ремонту;

- сплатити Орендодавцю орендну плату, пеню, неустойку, платежі за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг тощо, нарахованих до дати, що передусь даті повернення Майна з оренди.

4.9. В разі невиконання орендарем вимог щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, та в разі користування приміщенням без Договору оренди сплатити Орендодавцю неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно.

4.10. У випадку передачі Майна в суборенду (в користування третім особам) Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.

4.11. Укласти з Орендодавцем, де розташоване орендоване Майно, договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна та відшкодувати витрати на утримання будівлі, де розташовано орендоване Майно, згідно з виставленими рахунками.

4.12. Відшкодовувати Орендодавцю витрати, пов'язані зі сплатою земельного податку, пропорційно займаний площі, згідно з виставленими рахунками.

4.13. Протягом 5 робочих днів письмово повідомити інші сторони цього Договору про зміни у найменуванні, юридичної адреси та банківських реквізитів, контактних даних, а також про визнання банкрутом та припинення юридичної особи Орендаря.

5. Права Орендаря

Орендар має право:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього договору.

5.2. За письмовою згодою Орендодавця проводити поточний/капітальний ремонт за рахунок власних коштів без зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати.

5.3. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідного рішення Орендодавця про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат в рахунок орендної плати, проводити такий капітальний ремонт.

5.4. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідних рішень Органу управління майном (актів його посадових осіб) про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, проводити такі поліпшення з правом компенсації їх вартості у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.

6. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

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

6.2. Контролювати наявність, стан, напрями використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, а також здійснювати інші контрольні функції відповідно до Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області, інших нормативно-правових актів, в тому числі шляхом обстеження орендованого Майна не менше ніж один раз в рік зі складанням акта обстеження, в якому зазначається:

- використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, в тому числі санітарний та технічний стан, здійснення заходів протипожежної безпеки тощо;

- факти суттєвого (більш ніж три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів за період дії Договору оренди;

- наявність діючого договору страхування (в тому числі відсутність заборгованості зі сплати страхових платежів).

6.3. Забезпечити передачу Майна в оренду Орендарю згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна.

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

6.5. У випадку не виконання орендарем обов'язку щодо вчасного та в належному стані повернення майна з оренди за актом приймання-передачі Орендодавець зобов'язаний нараховувати орендарю неустойку у подвійному розмірі орендної плати за весь час безпідставного користування.

6.6. В разі передачі Орендарем Майна в суборенду (в користування третім особам) Орендодавець зобов'язаний нараховувати орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.

7. Права Орендодавця

7.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного виконання умов цього договору, а також в разі невиконання орендарем умов цього Договору.

7.2. Орендодавець має право зарахувати частину орендної плати в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

8. Відповідальність і вирішення спорів за договором

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

8.2. Орендар, який допустив погіршення стану орендованого Майна, відшкодовує Орендодавцю збитки, якщо не доведе, що погіршення сталися не з його вини.

8.3. У випадку передачі Майна в користування третім особам Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.

8.4. В разі невиконання Орендарем вимог, щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, Орендар щомісячно сплачує Орендодавцю неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі за весь час безпідставного користування включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити Орендодавцю заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, передбачені цим Договором.

8.5. Орендодавець за письмової пропозиції Балансоутримувача має право достроково розірвати Договір оренди в порядку, передбаченому чинним законодавством, у разі передачі Орендарем Майна в користування третій особі в порушення умов цього Договору, несвоєчасної сплати орендної плати, як передбачено цим Договором та чинним законодавством з питань оренди, та в інших випадках порушення та невиконання Орендарем умов цього Договору.

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

9. Умови зміни та припинення договору

9.1. 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.

9.2. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень Органу управління майном (його посадових осіб) за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

9.3. Продовження цього Договору на новий строк здійснюється з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень Органу управління майном (його посадових осіб). З заявою про продовження цього Договору на новий строк Орендар повинен звернутися до Орендодавця не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору і подати документи, визначені законодавством з питань оренди комунального майна. Якщо чинний Орендар має заборгованість зі сплати орендної плати, він може звернутися із заявою про продовження договору лише після погашення ним такої заборгованості, але не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору. У випадку пропуску Орендарем цього строку договір припиняється на підставі закінчення строку, на який його було укладено і Орендар втрачає переважне право на його продовження.

9.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано, в т.ч. за рішенням суду, у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

9.5. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». З цієї підстави договір вважається припиненим на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення Договору.

9.6. Орендодавець 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 цього Договору він є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення (листа) Орендодавця про відмову від Договору або з моменту вказаного у цьому повідомленні.

Орендодавець надсилає Орендарю повідомлення (лист) про дострокове припинення цього договору електронною поштою (якщо зазначена в цьому Договорі), а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

9.7. За згодою сторін Орендар має право достроково розірвати Договір оренди, повідомивши про це Орендодавця.

9.8. Питання компенсації Орендарю вартості витрат на проведення невід'ємних поліпшень у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна вирішується відповідно до цього Договору, чинного законодавства з питань оренди комунального майна та відповідних рішень Органу управління майном (його посадових осіб), в тому числі рішень про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень.

9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, зроблених без дотримання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та без наявності чи всупереч відповідних рішень Органу управління майном (його посадових осіб) про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, комунальною власністю.

9.10. У разі припинення Договору оренди у випадках припинення юридичної особи - Орендаря, смерті фізичної особи - Орендаря, визнання Орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем, які не можна відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є комунальною власністю.

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

9.12. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди майна (далі - акт про заміну сторони). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі або з дати визначеної в акті.

9.13. Договір припиняється у разі:

- а) закінчення строку, на який його було укладено, якщо інше не визначено Порядком;
- б) знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження;
- в) приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
- г) встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- д) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України з питань оренди комунального майна та цим Договором, в тому числі на вимогу Орендодавця якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд.

9.14. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи - Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи - Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

9.15. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню).

Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

9.16. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один зберігається у Орендодавця, другий – в Орендаря .

Додатки:

Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною.

До цього Договору додається:

- Акт приймання-передачі орендованого Майна (якщо підписання Акту здійснюється одночасно із підписанням Договору).

Реквізити сторін:

Орендодавець

Хмельницький університет
управління та права імені Леоніда
Юзькова
29013, м. Хмельницький,
вул. Героїв Майдану, 8
р/р UA258201720314261004203032328 в
ДКСУ м. Київ
МФО 820172, ЄДРПОУ 14163438
ІПН 141634322253, Свід. № 31832683
тел.: 38 (0382) 718-000

Орендар

Озхан Ісмаїл
Хмельницька область, м. Хмельницький,
вул. Панаса Мирного, 21/1, кв. 102,
ІПН/РНОКПП: 2307621076
Посвідка на постійне проживання № 900018257,
видана 14.08.2019, орган, що видав 6801
тел.: +380632028020
e-mail: ozlem.tourism@gmail.com

Ректор університету



Олег ОМЕЛЬЧУК

(підпис)

Ісмаїл ОЗХАН

(підпис)