



ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Місто Берегове Закарпатської області, двадцятото числа, вересня місяця, дві тисячі двадцять першого року.

Ми, що нижче підписалися,

БЕРЕГІВСЬКА МІСЬКА РАДА, юридична адреса: Україна, 90202, Закарпатська область, м. Берегове, вул. Б. Хмельницького, 7, код ЄДРПОУ юридичної особи: **04053683**, іменована в подальшому «Продавець», в особі міського голови Бабяк Золтана Адальбертовича, 23 лютого 1972 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків **2635114919**, який зареєстрований та проживає за адресою: м. Берегове, вул. О. Кобилянської, 11 Закарпатської області, Україна, паспорт ВО 196919, виданий Берегівським РВ УМВС України в Закарпатській області 20.11.1996 року, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування", рішення першої сесії восьмого скликання Берегівської міської ради "Про підсумки виборів депутатів Берегівської міської ради та Берегівського міського голови" від 10 грудня 2020 року за № 1, з однієї сторони та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОКУС КІНО», місцезнаходження юридичної особи: Україна, 90202, Закарпатська область, місто Берегове, вул. Богдана Хмельницького, буд. 48, кв. 5 Берегівського району Закарпатської області, Україна, ідентифікаційний код юридичної особи: **42490743**, надалі – «Покупець», в особі директора **БОЛДИЖАР ЕМІЛЯ ЕМІЛОВИЧА**, 30 березня 1982 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3003917571, який зареєстрований за адресою: місто Берегове, вулиця Богдана Хмельницького, буд. 48, кв. 5 Закарпатської області, Україна, паспорт громадянина України з безконтактним електронним носієм 006638963, виданий органом 2112 31.08.2021 року, що діє на підставі статуту ТОВ «Фокус Кіно», затвердженого Загальними зборами засновників, протокол № 1 від 20.09.2018 року, наказу № 1 від 21.09.2018 року, протоколу № 1 від 19.09.2021 року, з другої сторони, а разом іменовані «Сторони», діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, попередньо ознайомлені з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами правочин (зокрема з вимогами щодо недійсності правочину), розуміючи українську мову, якою викладено зміст цього договору, уклали цей договір про таке:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Продавець, Берегівська міська рада, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 року № 2269-VIII, Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 року за № 432, рішення 8 сесії VIII скликання Берегівської міської ради від 09.07.2021 року № 802 «Про затвердження звіту про оцінку нерухомого майна: комплексу (будівлі кінотеатру), (площею 1370,5 кв.м. (за адресою: м. Берегове, вул. Франка Івана, 23 з метою продажу на аукціоні)», **Протоколу про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-08-08-000028-2 від 30.08.2021 року**, затвердженого рішенням виконкому Берегівської міської ради від 02.09.2021 року за № 226 «Про затвердження протоколу про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-08-08-000028-2» продав, а Покупець, ТОВ «ФОКУС КІНО» купив комплекс (будівля кінотеатру) за адресою: **м. Берегове, вул. Франка Івана, буд. 23 (двадцять три) Закарпатської області, Україна** (надалі – „Нерухоме майно”).

1.2. Нерухоме майно, яке є предметом даного договору, належить Продавцю відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 160920837 від 25.03.2019 року. Право власності зареєстроване державним реєстратором ЦНАП Берегівської міської ради Сіладі О.О. 21.03.2019 року, Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: **1794364221102**, номер запису про право власності: **30857911**.

1.3. Вартість комплексу (будівлі кінотеатру), відповідно до висновку про вартість майна, виготовленого КПК «Консульт» від 30.06.2021 року становить **4784204,00 грн. (чотири мільйони сімсот вісімдесят чотири тисячі двісті чотири гривні)**.

1.4. Опис об'єкту: комплекс (будівля кінотеатру) складається: будівля кінотеатру, літ. А, площа 1370,5 кв.м.; вбиральня, буд. Б; сарай, буд. В; сарай, буд. Г.

Комплекс розташований на земельній ділянці за цією ж адресою з кадастровим номером **2110200000:01:003:0105**, площею **0,1268 га**. Продаж комплексу (будівлі кінотеатру) проводиться без земельної ділянки; передача в оренду вказаної земельної ділянки Покупцю, частині, необхідній для обслуговування і використання комплексу (будівлі кінотеатру) за призначенням,



здійснюється у шестимісячний строк з моменту реєстрації Покупцем права власності на придбаний об'єкт нерухомого майна.

Відповідно до Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-5609210052021, створеного за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру 22.03.2021 року, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 року за № 1051, не зареєстровані.

1.5. Продавець наступним гарантує, що Берегівська міська рада дійсно є власником зазначеного в цьому договорі нерухомого майна, не має обмежень щодо права розпорядження вказаним нерухомим майном, на момент укладення цього Договору; ні вказане нерухоме майно, ні будь-яка його частина нікому не продані, не подаровані, не відчужені іншим способом, в спорі та під арештом не значаться, а також відсутні будь-які права чи обтяження, щодо майна з боку третіх осіб.

Продавець свідчить, що:

комплекс (будівля кінотеатру) потребує капітального ремонту; від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення; нерухоме майно під заборону (арештом), в іпотеці не перебуває; нерухоме майно або право користування ним як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передане; щодо нерухомого майна відсутні судові спори; самовільних переобладнань у комплексі немає; внаслідок продажу нерухомого майна не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб, зазначене в договорі нерухоме майно не надане в користування наймачам (орендарям); обтяжень, а також будь-яких прав щодо відчужуваного нерухомого майна у третіх осіб як в межах, так і за межами України, немає; у комплексі, що відчужується за цим договором, не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи; договір не укладається під впливом тяжкої для Продавця обставини або під загрозою; усі умови цього Договору відповідають інтересам та дійсним намірам Сторін та узгоджені ними.

Продавець стверджує про відсутність заборгованості по сплаті комунальних послуг, послуг за користування електроенергією, послуг зв'язку та інших послуг, пов'язаних з користуванням зазначеним комплексом.

Якщо повідомлена інформація не відповідає дійсності, Покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання цього Договору, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на відчужуване нерухоме майно. Якщо третя особа на підставах, що виникли до укладення цього Договору, пред'явить до Покупця позов про витребування нерухомого майна, Покупець повинен повідомити про це Продавця та подати клопотання про залучення його до участі у справі на стороні Покупця. Згідно з ч. 1 ст. 661 Цивільного кодексу України у разі виключення у Покупця за рішенням суду нерухомого майна, що відчужується за цим договором, на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу нерухомого майна, Продавець має відшкодувати Покупцю завдані йому збитки, якщо Покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

Сторони підтверджують, що:

вони не визнані недієздатними та не обмежені у дієздатності;

не обмежені в праві укладення цього договору;

укладення цього Договору відповідає інтересам Сторін та відбувається на вигідних для Сторін умовах;

волевиявлення є вільним і усвідомленим, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску;

умови цього Договору зрозумілі і відповідають дійсній домовленості Сторін;

цей Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені в ньому;

у тексті цього Договору зафіксовані всі істотні умови стосовно купівлі-продажу вищевказаного нерухомого майна.

2. ЦІНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Ціна Нерухомого майна, що придбається Покупцем за цим Договором, становить **2874000 грн. (два мільйони вісімсот сімдесят чотири тисячі гривень).**

2.2. З урахуванням сплати гарантійного внеску, затвердженого рішенням виконкому Берегівської міської ради від 02.09.2021 року за № 226 «Про затвердження протоколу про результати електронного аукціону № UA-PS-2021-08-08-000028-2», в рахунок оплати купівельної вартості комплексу в розмірі 239210,20 грн. (без ПДВ), гарантійний внесок сплачений на р/р UA433052990000026006013610945, МФО 305299, в АТ КБ «Приватбанк», код ЄДРПОУ



36609103, одержувач ПП «НАВІТА», призначення платежу: гарантійний внесок, в розмірі 10 % від стартової ціни, до сплати: 2634789.80 грн. (два мільйони шістсот тридцять чотири тисячі сімсот вісімдесят дев'ять гривень вісімдесят копійок).

2.3. Покупець здійснює розрахунки з Продавцем у день укладення даного договору в слідуючому порядку: кошти за викуп комплексу зараховуються на р/рахунок Казначейства України (ЕАП) № UA528999980314171905000007491, призначення платежу: кошти від продажу об'єктів нерухомого майна, що перебувають у комунальній власності, код класифікації доходів 31030000, код ЄДРПОУ 37975895, МФО 899998, відповідно до протоколу про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-08-08-000028-2» від 30.08.2021 року.

Додатково Покупець відшкодовує вартість виготовлення експертної оцінки у сумі 4151,00 грн.

2.4. Покупець несе усі витрати, пов'язані із здійсненням державної реєстрації права власності на придбане нерухоме майно, а саме після внесення повної суми за придбання об'єкта на рахунок Продавця відповідно до вимог чинного законодавства.

2.5. Покупець сплачує вищезазначену суму на відповідний рахунок продавця не пізніше ніж протягом 30 днів з дня підписання цього договору.

У разі несплати коштів за об'єкт згідно з договором купівлі-продажу протягом 30 днів з дня укладення договору та його нотаріального посвідчення покупець сплачує на користь продавця неустойку в розмірі 5 відсотків ціни продажу об'єкта. У разі несплати коштів згідно з договором купівлі-продажу протягом наступних 30 днів договір підлягає розірванню, відповідно до ст.30 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

3. НАБУТТЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРОМ

3.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами та нотаріального посвідчення.

4. МОМЕНТ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

4.1. Договір вважається укладеним з моменту його підписання сторонами та нотаріального посвідчення.

4.2. Відповідно до статті 182 Цивільного Кодексу України право власності на комплекс будівель та споруд підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та згідно ч. 4 статті 334 Цивільного кодексу України право власності на комплекс у ПОКУПЦЯ виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в день посвідчення цього договору.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Продавець зобов'язаний:

5.1.1. Передати Покупцю у власність нерухоме майно та ключі від нього, відповідно до умов цього Договору.

5.1.2. Надати Покупцю всі документи необхідні для державної реєстрації права власності.

5.1.3. Надати всі необхідні документи для підписання цього Договору та нести повну відповідальність за їх достовірність.

5.2. Покупець зобов'язаний:

5.2.1. Здійснити оплату нерухомого майна в строки та в порядку встановлені цим Договором.

5.2.2. Прийняти нерухоме майно на умовах встановлених цим Договором.

5.2.3. Здійснити державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

5.2.4. Використовувати 60 % придбаного нерухоме майна за цільовим призначенням «кінематографія» (перегляд кінофільмів).

5.2.5. Здійснити реконструкцію об'єкту протягом двох років з моменту укладання договору.

5.2.6. Розпочати використання придбаного об'єкту (60% кінематографія) не пізніше 15 вересня 2023 року. У разі не виконання даного пункту договору, договір вважається таким, що втратив чинність.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

6.1. За невиконання або неналежне виконання цього Договору винна Сторона відшкодовує іншій Стороні усі завдані збитки, в розмірі прямої та дійсної шкоди.

6.2. У всьому, що не передбачено цим Договором Сторони керуються чинним законодавством України.

6.3. Усі спори, пов'язані з підписанням або виконанням цього Договору, підлягають розгляду в компетентному суді, в порядку передбаченому чинним законодавством України.



7. ІНШІ УМОВИ

- 7.1. Зміна умов цього Договору, його розірвання або припинення можливі лише за письмовою згодою Сторін.
- 7.2. Всі доповнення та зміни до цього Договору повинні бути укладені Сторонами у письмовій формі та нотаріально посвідчені.
- 7.3. Законодавство щодо визнання договорів недійсними та зміст пункту 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затверджених постановою Кабінету Міністрів України 08 жовтня 1992 р., за № 572, з наступними змінами та доповненнями, Сторонам нотаріусом роз'яснено.
- 7.4. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, оплата якого передбачена Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" від 15 липня 1999 р. внесений Покупцем у розмірі **28740 грн.** Правові наслідки приховання реальної вартості нерухомого майна Сторонам нотаріусом роз'яснено. Зміст статей 203, 229-235, 655- 657, 659, 660- 665 Цивільного кодексу України, сторонам нотаріусом роз'яснено.
- 7.5. Відсутність обтяжень, заборон, іпотек, інших речових прав, щодо зазначеного нерухомого майна та суб'єкта права за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підтверджується інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстрів до 2013 року, отриманими нотаріусом шляхом безпосереднього доступу та доданими до примірника правочину, який залишається у справах приватного нотаріуса.
- 7.6. Сторони свідчать, що при укладанні цього Договору, вони уважно розглянули всі його положення і дійшли згоди по всіх пунктах.
- 7.7. Цей Договір укладено та посвідчено українською мовою в трьох оригінальних примірниках, один з яких залишається у справах приватного нотаріуса Берегівського районного нотаріального округу Мацола І.В., а інший, викладений на бланках нотаріальних документів – видається сторонам.
- 7.8. Всі витрати за складання та оформлення цього договору, в тому числі збори, державне мито та інші платежі сплатив Покупець.
- 7.9. Цей договір нами, Представником Покупця та Представником Покупця, прочитаний, зміст його зрозумілий та відповідає волевиявленню сторін.

ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
Берегівська міська рада Код ЄДРПОУ 04053683 юридична адреса: 90202, Україна Закарпатська область, м. Берегове, вул. Б. Хмельницького, 7	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОКУС КНЮ» код ЄДРПОУ: 42490743 Юридична адреса: 90202 Україна, Закарпатська область, місто Берегове, вул. Богдана Хмельницького, буд. 48, кв. 5
 Після Гілова Бабяк З.А.	 Директор Бендзар Е.Е. М. 42490743

-гове Закарпатської області, Україна, двадцятого вересня дві тисячі двадцять п'ять року. Цей договір посвідчено мною, Мацола І.В., приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правосуб'єктність Берегівської міської ради і товариства з обмеженою відповідальністю «ФОКУС КНЮ», та повноваження їх представників і належність Берегівській міській раді зазначеного майна - комплексу перевірено. Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на комплекс підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 1579.

Приватний нотаріус

Мацола І.В.