

## ДОГОВІР УПРАВЛІННЯ № \_\_\_\_\_

м.Львів

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 р.

(ФОП) \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – «Виконавець»), з одного боку, та Фізична особа \_\_\_\_\_, код \_\_\_\_\_, що зареєстрований за адресою: \_\_\_\_\_ (надалі – «Власник»), з іншого боку, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства стосовно недійсності договорів, знаходячись при здоровому розумі та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного Договору (разом надалі – «Сторони»), домовилися про наступне:

### 1. Тлумачення термінів

Терміни, що використовуються в цьому Договорі мають значення і розуміються Сторонами відповідно до визначень, які наведені в цьому розділі:

1.1. «**Апартаменти**» – приміщення для багаторазового тимчасового проживання з відповідним для цього оснащенням, які знаходяться за адресою: м. Львів, вул. В. Винниченка, будинок 1.

1.2. «**Об'єкт нерухомості**» – складова та невід'ємна частина Апартамент-готелю у вигляді Апартаменту № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) та загальною площею \_\_\_\_\_ кв. м., що знаходиться за адресою: м. Львів, вул. В. Винниченка, будинок 1, і яке належить Власнику на правах власності, згідно із витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року.

### 2. Предмет Договору

2.1. За даним Договором Власник Об'єкта нерухомості надає право Виконавцю користуватись Об'єктом нерухомості на свій розсуд, в тому числі передавати (здавати) Об'єкт нерухомості у тимчасове користування (для тимчасового проживання) необмеженій кількості третіх осіб протягом необмеженого часу на визначених Виконавцем умовах, а Виконавець бере на себе зобов'язання сплатити Власнику винагороду у порядку та в строк, визначені цим Договором.

### 3. Права та обов'язки Сторін

#### 3.1. Виконавець зобов'язується:

3.1.1. Сумлінно виконувати свої обов'язки за цим Договором, в тому числі своєчасно сплачувати Власнику винагороду за цим Договором.

3.1.2. Дотримуватися санітарних, протипожежних та інших обов'язкових вимог при виконанні цього Договору.

3.1.3. Утримувати Об'єкт нерухомості у належному технічному та якісному стані, зберігаючи його вартість та вимагаючи компенсацій та відшкодувань від третіх осіб в разі здійснення ними пошкоджень, крадіжок та інших дій, що можуть призвести до зменшення вартості такого майна.

3.1.4. Забезпечити можливість Власника безоплатно заселятись у Об'єкт нерухомості на будь-який період протягом строку дії договору за умови завчасного попередження Виконавця, але сукупно не більше 15 календарних днів на рік.

3.1.5. Забезпечити прибирання та поточний ремонт Об'єкту нерухомості, забезпечити підтримку наявного у Об'єкті нерухомості інвентаря у цілісності, належному технічному стані, забезпечити заміну інвентаря у разі його втрати чи пошкодження, забезпечити постійну наявність миючих засобів та інших аксесуарів у Об'єкті нерухомості тощо.

3.1.6. Нести інші обов'язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

### **3.2. Власник зобов'язується:**

3.2.1. Не змінювати самостійно дизайн та комплектацію внутрішніх та зовнішніх інтер'єрів, фасадів та інших елементів, що належать до Об'єкту нерухомості та/або складають цілісний архітектурний концепт Апартамент-готелю, не змінювати самостійно комплектацію (оснащення) Об'єкту нерухомості меблями, електронними приладами (телевізор, освітлення тощо) без письмового узгодження із Виконавцем.

3.2.2. Не передавати Об'єкт нерухомості в заставу, не обтяжувати його іншим чином, а також не здійснювати інших операцій з Об'єктом нерухомості та його складовими (включно із рухомим майном) без письмової згоди Виконавця.

3.2.3. У випадку продажу Об'єкту нерухомості попередньо повідомити Виконавця про всі істотні умови продажу та передачі майнових прав. При цьому Виконавець має переважне право купівлі Об'єкту нерухомості на умовах, які Власник озвучив третім особам - потенційним покупцям.

3.2.4. Попереджати Виконавця про намір самостійного використання Об'єкту нерухомості (проживання у ньому) у певний період не пізніше, ніж за 30 днів до заїзду.

3.2.5. Надати Виконавцю реквізити для отримання щорічної винагороди за цим Договором, повідомляти Виконавця про зміни реквізитів для отримання коштів.

3.2.6. Нести інші обов'язки, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

### **3.3. Виконавець має право:**

3.3.1. Самостійно визначати та формувати власну комерційну, маркетингову, цінову політику та інші умови надання послуг по тимчасовому проживанню третім особам, в тому числі самостійно визначати вартість таких послуг для третіх осіб, норми та порядок заповнюваності Апартамент-готелю тощо.

3.3.2. Самостійно укладати договори з постачальниками послуг, необхідних для виконання цього Договору.

3.3.3. Самостійно надавати третім особам право та можливість тимчасового користування та тимчасового проживання у Об'єкті нерухомості.

3.3.4. Поширювати у будь-якій формі інформацію про Об'єкт нерухомості необмеженому колу осіб у рекламних та інших цілях.

3.3.5. Виконавець має виключне та ексклюзивне право на реалізацію цього Договору, а також на його продовження (продовження) в разі його закінчення або припинення. Власник, відповідно, не може укладати інший аналогічний договір з будь-якою третьою Стороною.

3.3.6. Інші права, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

### **3.4. Власник має право:**

3.4.1. В разі продажу Об'єкту нерухомості – самостійно визначати прийнятну ринкову ціну продажу.

3.4.2. Вимагати оплати винагороди за цим Договором.

3.4.3. Інші права, передбачені цим Договором та чинним законодавством України.

#### **4. Фінансові відносини сторін**

4.1. Винагорода Власника за цим Договором встановлюється в Додатку №1 до цього договору, який є його невідомою частиною. Винагорода нараховується та сплачується Виконавцем Власнику 1 раз на квартал, не пізніше 15 числа місяця наступного за кварталом в за який проводиться розрахунок. При виплаті винагороди Виконавець утримує та перераховує в дохід бюджету податок з доходів фізичних осіб, військовий збір та будь-які інші податки та збори, які будуть обов'язковим на момент їхньої сплати.

#### **5. Відповідальність.**

5.1. За невиконання даного Договору сторони несуть відповідальність, визначену чинним законодавством України.

#### **6. Дія Договору та порядок внесення змін.**

6.1. Даний Договір набуває чинності з дати підписання Сторонами і діє до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року. Якщо за 30 календарних днів до дати, вказаної у попередньому реченні цього пункту до Виконавця не надійшло письмової заяви Замовника про припинення договору, - договір автоматично пролонгується на той самий строк на таких самих умовах і так у подальшому (без обмеження кількості таких пролонгацій).

6.2. Будь-які зміни до Договору можуть бути внесені виключно у письмовій формі обома Сторонами.

#### **7. Інші умови.**

7.1. Сторони домовилися, що всі суперечки щодо умов та виконання даного Договорувирішуються шляхом консультацій та переговорів. Всі суперечки з приводу виконання цього Договору, що не урегульовані в ході переговорів Сторін, можуть бути вирішені в судовому порядку згідно діючого законодавства України.

7.2. Даний Договір укладений в двох екземплярах, по одному для кожної із Сторін, що абсолютно ідентичні та мають однакову юридичну силу.

7.3. Додаток №2 – Акт приймання – передавання обладнання та матеріальних цінностей.

#### **8. Реквізити та підписи сторін.**

<b>Виконавець:</b>          	<b>Власник:</b>   паспорт серія _____, виданий _____  РНОКПП _____, зареєстрований за адресою: _____  
--	---

до Договору № \_\_\_\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020р.

1. Виконавець інформує Власника про суму коштів, яка підлягає перерахуванню Власнику щомісячно у погодженому та зручному для обох сторін порядку: шляхом передачі електронних листів на адресу: \_\_\_\_\_, або шляхом передачі повідомлень через інтернет-месенджер Viber/Whatsapp/Telegram (закреслити невірне) за номером телефону: \_\_\_\_\_.

2. Виконавець вправі відмовити Власнику (згідно пункту 3.2.4) у використанні Об'єкту нерухомості ним, якщо на період, коли Власник планує заселятись у його Об'єкт нерухомості, цей Об'єкт нерухомості вже заброньовано третіми особами.

3. Власнику присвоюється індивідуальний коефіцієнт доходності об'єкту нерухомості (NPa), що розраховується за наступною формулою:  $NPa = Sa/Sh$ , де: **Sa** – площа об'єкту нерухомості Власника апартаменту; **Sh** – загальна площа всіх об'єктів нерухомості, що передана в управління Виконавцю. Таблиця розрахованих коефіцієнтів доходності по апартаментах:

4. Розрахунок суми коштів, які підлягають виплаті Власнику, здійснюється за наступною формулою:

$((GP-TAX-OPEX)*0,7)*(NPa* Ds /Dm)$ , де:

**GP(INCOME)** - Загальна виручка за місяць за послуги проживання у всіх доручених Виконавцю апартаментах;

**TAX** - сума податків, сплачених Виконавцем + банківські комісії у звітному місяці, що складає **6%** від **GP**;

**OPEX** Загальні витрати Апартамент-готелю у звітному місяці на водопостачання, водовідведення та електропостачання, заробітня плата персоналу, засоби гігієни, прання, комісії операторів інші витрати операційного управління.

**70%** виручки у звітному місяці (при цьому **30%** коштів залишаються у Виконавця на обслуговування Апартамент-готелю) після вирахування **TAX** та **OPEX**;

**NPa** - обумовлений у п. 3 індивідуальний коефіцієнт доходності об'єкту нерухомості;

**Dm** - кількість календарних днів у місяці;

**Ds** - кількість днів на місяць, в які апартамент знаходився у користуванні Виконавця.

**TR** – сума, що підлягає виплаті Власнику на його банківський рахунок як винагорода за Договором із утриманням **19,5 %** в дохід держави.

**Приклад для ілюстрації:** за січень будь-якого року (суми наведені для прикладу і є умовними) по апартаменту №7 загальною площею 18,2 кв.м.:

GP Загальний дохід готелю (суми апартаментів) за місяць січень 790 500,00грн.

TAX 6% (єдиний податок разом з комісіями), грн 47 430,00грн.

OPEX Витрати на комунальні послуги, грн. (умовно) 120 000,00грн.

NPa 18,2 кв. м. / 300,00 кв м. = 0,06

Dm Днів у січні - 31,

Ds Апартамент в продажу (у користуванні Виконавця), днів – 31,

Заповнення готелю – 31 день (100%),

Вартість Апартаментів – 1700 грн/доба.

Номерний фонд – 15 номерів.

Таким чином, сума місячного доходу **ТР** апартаменту №7, загальною площею 18,2 кв м. за січень складе:

$(790500 - 47430 - 120\ 000) = 623070 * 0,7 = 436149 * 0,06 = 26169$  грн./міс. (прибуток Апартаментів)

Податок 19,5% в дохід держави може утримуватись Виконавцем, або сплачуватись Власником самостійно.

Отже, враховуючи курс (1\$ = 27.1 грн.) та вартість Апартаментів 63700.00\$, дохідність становитиме – 18% річних.

5. **30 %** грошових коштів, які залишаються у розпорядженні Виконавця, використовуються, в тому числі, для покриття поточних видатків Виконавця: для просування апартготелю на ринку готельно-туристичних послуг; здійснення маркетингових та рекламних дій, продажів та бронювання; управлінням відповідного персоналу, та наданню послуг для забезпечення безперервного процесу максимально можливого завантаження номерного фонду Апартготелю в інтересах Власників апартаментів.

6. Дохід Власника перераховується йому один раз на квартал (не пізніше 15-го числа наступного місяця, що йде за звітнім). Виконавець при перерахуванні належних Власнику сум списує із цих сум всі платежі та витрати Власника, передбачені домовленостями сторін.

7. Тариф, який є базою для нарахування доходу Власника, включає лише чисту узгоджену (призначену Виконавцем на даний період/сезон) вартість проживання без урахування інших послуг (наприклад, сніданок), навіть якщо вони включені до ціни тимчасового проживання у Об'єкті нерухомості третім особам, а також за винятком зниження СЗТ (середньо-зваженого тарифу) від задекларованої у відкритих джерелах комунікації (наприклад, сайт готелю або офіційний прайс-лист) ціни, що є наслідком реалізації комерційної політики Виконавця (знижки, комісійні виплати, тощо). Цей тариф (тарифи) формує загальну валову суму коштів, яка надходить Виконавцю в процесі діяльності з надання послуг тимчасового проживання третім особам.

8. Реквізити та підписи сторін:

<b>Виконавець:</b>  _____  _____  _____  _____  _____  _____  _____	<b>Власник:</b>  _____  _____  паспорт серія _____, виданий _____  _____  РНОКПП _____, зареєстрований за адресою: _____  _____
---	---

АКТ ПРИЙМАННЯ ПЕРЕДАЧІ АПАРТАМЕНТУ ТА МАЙНА

ФОП \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – «Виконавець»), з одного боку, та Фізична особа \_\_\_\_\_, код \_\_\_\_\_, що зареєстрований за адресою: \_\_\_\_\_ (надалі – «Власник»), з іншого боку, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства стосовно недійсності договорів, знаходячись при здоровому розумі та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного Договору (разом надалі – «Сторони»), підписали даний акт про наступне про наступне:

Далі йде перелік апартаменту і всього майна що є в апартаменті.

ПЕРЕДАВ:

\_\_\_\_\_

ПРИЙНЯВ:

\_\_\_\_\_