

ДОГОВІР № 07093
про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду

Місто Київ

«16» січня 2018 року

Оболонська районна в місті Києві державна адміністрація, далі – ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі голови Цибульщака Олександра Леонідовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва, затверженого рішенням Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280, з однієї сторони, та **фізична особа-підприємець Єрентюк Віктор Олександрович**, далі – ОРЕНДАР, з другої сторони, а також **комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва**, далі – ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ, в особі директора Сагайдак Людмили Григорівни, яка діє на підставі Статуту, що іменуються разом – СТОРОНИ, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ на підставі протоколу засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності від 03 жовтня 2017 року № 65 та розпорядження Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 13 жовтня 2017 року № 602 передає, а ОРЕНДАР приймає в оренду нерухоме майно (нежитлові приміщення), що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, далі – ОБ'ЄКТ, яке знаходиться за адресою: **м. Київ, вул. Зої Гайдай, 6-А, для розміщення приватного закладу охорони здоров'я (стоматологія)**.

1.2. Цей Договір визначає взаємовідносини СТОРОН щодо строкового, платного користування ОРЕНДАРЕМ ОБ'ЄКТОМ.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. ОБ'ЄКТОМ оренді є:

нежитлові приміщення загальною площею **51,00 кв. м**, що знаходяться на 1 поверхі житлового будинку, згідно з викопіюванням з поповерхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору.

2.2. Вартість ОБ'ЄКТА згідно із затвердженим висновком про вартість майна станом на 30 вересня 2017 року становить **1 132 300,00 грн** (один мільйон сто тридцять дві тисячі триста гривень 00 коп.) без ПДВ.

2.3. Стан ОБ'ЄКТА на дату передачі його ОРЕНДАРЕВІ визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА і ОРЕНДАРЯ.

2.4. ОРЕНДАР вступає у строкове платне користування ОБ'ЄКТОМ у термін, указаний у цьому Договорі, але не раніше дати підписання СТОРОНАМИ цього Договору та акта приймання-передачі ОБ'ЄКТА.

2.5. Передача ОБ'ЄКТА в оренду не тягне за собою виникнення в ОРЕНДАРЯ права власності на цей ОБ'ЄКТ. Власником ОБ'ЄКТА залишається територіальна громада міста Києва, а ОРЕНДАР користується ним протягом строку оренди.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду, затвердженого рішенням Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280, і становить без ПДВ: 188,72 грн (сто вісімдесят вісім гривень 72 коп.) за 1 кв. м орендованої площи, що в цілому складає за базовий місяць розрахунку грудень 2017 року 9 624,55 грн (дев'ять тисяч шістсот двадцять чотири гривні 55 коп.).

На термін до 01 березня 2018 року, але не пізніше дати набуття чинності новою редакцією Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва, розмір місячної орендної плати складає 50 % від суми, зазначененої в абзаці 1 пункту 3.1 цього Договору.

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

індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.3. У разі користування ОБ'ЄКТОМ протягом неповного календарного місяця добова орендна плата за дні користування визначається згідно з Методикою розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду, на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із СТОРІН у разі зміни Методики розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду, та в інших випадках, передбачених законодавством України.

3.5. Додатково до орендної плати нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується ОРЕНДАРЕМ разом з орендною платою.

3.6. Орендна плата сплачується ОРЕНДАРЕМ на рахунок ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА, починаючи з дати підписання акта приймання-передачі.

3.7. Орендна плата сплачується ОРЕНДАРЕМ незалежно від наслідків господарської діяльності ОРЕНДАРЯ щомісячно не пізніше 15 числа поточного місяця.

3.8. У разі якщо ОРЕНДАР не може використовувати орендоване майно у зв'язку з необхідністю проведення ремонтних робіт, за його клопотанням рішенням ОРЕНДОДАВЦЯ на підставі рішення постійної комісії Київської міської ради з питань власності на період виконання ремонтних робіт орендна плата може бути зменшена на 50 відсотків на строк не більше 3-х місяців.

Інформація щодо неможливості використовування орендованого майна підтверджується відповідним актом, складеним ОРЕНДАРЕМ та ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ.

Передбачена цим пунктом зменшена орендна плата може бути встановлена один раз протягом строку дії цього Договору.

3.9. Оплата комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, компенсацію витрат ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА за користування земельною ділянкою не входить до складу орендної плати.

3.10. Зобов'язання ОРЕНДАРЯ по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді авансової орендної плати в розмірі не менше ніж орендна плата за два місяці. ОРЕНДАР сплачує авансовий платіж протягом 10 календарних днів з дати підписання Договору. ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ зараховує авансовий платіж як орендну плату за останні два місяці строку дії договору оренди. Індексація орендної плати в цьому випадку проводиться відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду.

3.11. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає в установлена порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин поверненню ОРЕНДАРЮ.

3.12. У разі припинення (розірвання) цього Договору ОРЕНДАР сплачує орендну плату до дня повернення ОБ'ЄКТА за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє ОРЕНДАРЯ від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

4. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 30 календарних днів з моменту підписання цього Договору з додатками передати по акту приймання-передачі ОБ'ЄКТ.

4.1.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали ОРЕНДАРЮ користуватися ОБ'ЄКТОМ на умовах цього Договору.

4.1.3. 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.

4.1.4. У разі здійснення ОРЕНДАРЕМ невід'ємних поліпшень орендованого ОБ'ЄКТА ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

4.1.5. Відшкодувати ОРЕНДАРЮ, у разі приватизації орендованого ОБ'ЄКТА, вартість зроблених невідокремлюваних поліпшень орендованого ОБ'ЄКТА, за наявності згоди ОРЕНДОДАВЦЯ на такі поліпшення, в межах збільшення вартості орендованого ОБ'ЄКТА в результаті таких поліпшень.

4.2. ОРЕНДАР зобов'язаний:

4.2.1. Прийняти по акту приймання-передачі ОБ'ЄКТ.

4.2.2. Використовувати ОБ'ЄКТ відповідно до його призначення та умов цього Договору.

4.2.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі.

4.2.4. Забезпечити належне збереження, експлуатацію і санітарне утримання ОБ'ЄКТА оренди, його обладнання, інвентарю та запобігти його пошкодженню і псуванню.

4.2.5. При оренді підвальних приміщень дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій та вимог БНП-11-104-76 по зберіганню та складуванню матеріальних цінностей у підвальних приміщеннях, а також забезпечити їх захист від аварій інженерних комунікацій.

4.2.6. Протягом строку дії Договору до передачі ОБ'ЄКТА ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ по акту приймання-передачі за свій рахунок проводити необхідний поточний ремонт ОБ'ЄКТА (фасаду будинку, покрівлі, орендованих приміщень, місць спільног користування, системи опалення, водопостачання та водовідведення). Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого ОБ'ЄКТА і не тягне за собою зобов'язання ОРЕНДОДАВЦЯ щодо компенсації вартості поліпшень.

4.2.7. Забезпечити підготовку ОБ'ЄКТА до експлуатації в осінньо-зимовий період: провести утеплення вікон, дверей.

4.2.8. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди. Забезпечувати додержання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням. Проводити розслідування випадків пожеж та подавати ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ відповідні документи розслідування.

4.2.9. Забезпечувати безперешкодний доступ до ОБ'ЄКТА представників ОРЕНДОДАВЦЯ, ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА та структурного підрозділу виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), що здійснює управління майном, та надавати за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо ОБ'ЄКТА для перевірки дотримання ОРЕНДАРЕМ умов цього Договору.

4.2.10. На вимогу ОРЕНДОДАВЦЯ або ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звірки, щорічно брати участь в інвентаризації розрахунків станом на 1 січня.

4.2.11. Не менш ніж за 2 місяці письмово до припинення використання ОБ'ЄКТА повідомити ОРЕНДОДАВЦЯ та ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

4.2.12. Самостійно сплачувати вартість фактично спожитих комунальних послуг постачальникам таких послуг, що надаються за окремими договорами, які ОРЕНДАР зобов'язується укласти з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія, вивіз сміття і т. п.), протягом 2 (двох) місяців з моменту укладання цього Договору за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

У разі відсутності обґрунтованої можливості укладання прямих договорів з підприємствами-постачальниками послуг, зазначених в абзаці 1 пп. 4.2.12 на протязі 2 (двох) місяців з моменту укладання цього Договору, ОРЕНДАР зобов'язаний укласти з ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ договір/договори про компенсацію витрат за користування послугами ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА на підставі даних обліку (лічильників) або розрахунково.

4.2.13. Самостійно сплачувати на підставі договору з ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ, пропорційно орендованій площі, частку витрат на утримання прибудинкової території, на ремонт покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання внутрішньобудинкових мереж та компенсацію витрат ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА за користування земельною ділянкою.

4.2.14. У разі, якщо ОБ'ЄКТ є об'єктом культурної спадщини чи його частиною, дотримуватись умов охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини, укладеного між

ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ або ОРЕНДАРЕМ та органом охорони культурної спадщини, та забезпечувати збереження об'єкта культурної спадщини чи його частини відповідно до вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини.

4.2.15. Протягом місяця після укладення цього Договору застраховувати ОБ'ЄКТ не менше ніж на його вартість за висновком про вартість майна на користь ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження ОБ'ЄКТА, у порядку, визначеному законодавством, і надати ОРЕНДОДАВЦЮ та ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ копії страхового полісу/договору і платіжного доручення про сплату страхового внеску. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб на увесь строк ОБ'ЄКТ був застрахований.

4.2.16. У разі прийняття рішення щодо нього про припинення шляхом реорганізації чи ліквідації, або порушенні щодо нього справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЮ та ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ в 10-денний термін з дати прийняття відповідного рішення.

4.2.17. У разі приватизації ОБ'ЄКТА ОРЕНДАРЕМ в 10-денний термін надати ОРЕНДОДАВЦЮ та ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ копію нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу ОБ'ЄКТА та акта приймання-передачі.

4.2.18. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це ОРЕНДОДАВЦЮ у тижневий строк.

4.2.19. Забезпечити належне утримання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, електричних та опалювальних мереж), які знаходяться на ОБ'ЄКТИ. У випадку аварій та проведення планових ремонтних робіт повідомляти про це ОРЕНДОДАВЦЮ та ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

4.2.20. Після припинення дії цього Договору протягом 3 календарних днів передати майно по акту приймання-передачі ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ. Акт приймання-передачі ОБ'ЄКТА підписується відповідним ОРЕНДОДАВЦЕМ, ОРЕНДАРЕМ та ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ. У разі невиконання цього пункту ОРЕНДАР сплачує неустойку у подвійному розмірі орендної плати.

4.2.21. Для продовження дії цього Договору оренди ОРЕНДАР за три місяці до дати закінчення цього Договору має надати ОРЕНДОДАВЦЮ новий звіт з незалежної оцінки ОБ'ЄКТА.

4.2.22. У разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування ОБ'ЄКТА до потреб людей з обмеженими фізичними можливостями.

4.2.23. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для ліквідації їх наслідків.

4.2.24. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

4.3. ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ зобов'язане:

4.3.1. У непереданих в оренду приміщеннях забезпечувати додержання вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки.

4.3.2. Здійснювати контроль за виконанням ОРЕНДАРЕМ умов цього Договору і у разі виникнення заборгованості з орендної плати або інших платежів вжити заходів щодо погашення заборгованості, в тому числі проводити відповідну претензійно-позовну роботу.

5. ПРАВА СТОРИН

5.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право:

5.1.1. Проводити необхідний огляд та перевірку виконання ОРЕНДАРЕМ умов цього Договору. В процесі перевірки виконання умов цього Договору оренди може бути здійснена фото-або відеофіксація стану та умов використання ОБ'ЄКТА.

5.1.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

5.1.3. Відмовитися від договору та вжити необхідних заходів для примусового виселення ОРЕНДАРЯ при несплаті ОРЕНДАРЕМ орендної плати протягом 3 місяців підряд з дня закінчення строку платежу.

5.1.4. Контролювати з зачлененням ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА виконання умов цього Договору та використання ОБ'ЄКТА, переданого в оренду за цим Договором, і у разі необхідності спільно з ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ вживати відповідних заходів реагування.

5.2. ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ має право:

5.2.1. Проводити необхідний огляд та перевірку виконання ОРЕНДАРЕМ умов цього Договору. В процесі перевірки виконання умов цього Договору оренди може бути здійснена фото-або відеофіксація стану та умов використання ОБ'ЄКТА.

5.2.2. Стягнути з ОРЕНДАРЯ заборгованість з орендної плати та інші збитки, заподіяні ним невиконанням своїх зобов'язань за цим Договором, шляхом звернення стягнення на його кошти та майно в порядку, визначеному законодавством України.

5.2.3. Вжити необхідних заходів для примусового виселення ОРЕНДАРЯ при несплаті ОРЕНДАРЕМ орендної плати протягом 3 місяців підряд з дня закінчення строку платежу після відмови ОРЕНДОДАВЦЯ від договору згідно пункту 5.1.3 цього Договору.

5.3. ОРЕНДАР має право:

5.3.1. Використовувати ОБ'ЄКТ відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.3.2. Виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту.

5.3.3. На час проведення ремонту порушувати питання про зменшення орендної плати для часткової компенсації своїх витрат на ремонт з урахуванням вимог підпункту 3.8 цього Договору.

5.3.4. Сплачувати орендну плату авансом за будь-який період у межах строку дії Договору. Індексація орендної плати в цьому випадку проводиться у відповідності до Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду.

5.3.5. Звернутися до ОРЕНДОДАВЦЯ з клопотанням щодо відповідного зменшення орендної плати, якщо з незалежних від нього обставин змінилися умови, передбачені цим Договором, або істотно погіршився стан ОБ'ЄКТА не з вини ОРЕНДАРЯ.

5.3.6. За попередньою згодою ОРЕНДОДАВЦЯ здавати ОБ'ЄКТ в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує ОРЕНДАР, а решта суборендної плати спрямовується до бюджету міста Києва.

5.3.7. За згодою ОРЕНДОДАВЦЯ проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння ОБ'ЄКТА, що зумовлює підвищення його вартості.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ не несе відповідальності за збитки, нанесені ОРЕНДАРЮ внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на ОБ'ЄКТИ або за його межами, якщо вину ОРЕНДОДАВЦЯ не встановлено.

6.2. За несвоєчасну та не в повному обсязі сплату орендної плати та інших платежів на користь ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА ОРЕНДАР сплачує на користь ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА пеню в розмірі 0,5 % від розміру несплачених орендних та інших платежів за кожний день прострочення, але не більше розміру, встановленого законодавством України.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

У випадку примусового стягнення орендної плати та інших платежів у порядку, встановленому законодавством України, з ОРЕНДАРЯ також стягаються у повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням.

6.3. ОРЕНДАР відшкодовує ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ збитки, спричинені неналежним ремонтом або експлуатацією ОБ'ЄКТА.

При погіршенні стану або знищенні об'єкта оренди з вини ОРЕНДАРЯ він відшкодовує ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ збитки в подвійному розмірі вартості, яка необхідна для відновлення майна.

Відшкодування збитків, передбачених цим пунктом Договору, здійснюється лише за умови, якщо вищезазначені ризики не застраховано або розмір страхового відшкодування менше розміру завданіх збитків.

6.4. Ризик випадкової загибелі ОБ'ЄКТА несе ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

6.5. У разі звільнення ОРЕНДАРЕМ ОБ'ЄКТА без письмового попередження ОРЕНДОДАВЦЯ та ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА, а також без складання акта про передачу ОБ'ЄКТА в належному стані ОРЕНДАР несе повну матеріальну відповіальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ орендну плату за весь період користування до підписання акта приймання-передачі ОБ'ЄКТА.

6.6. За майно, залишене ОРЕНДАРЕМ у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, ОРЕНДОДАВЕЦЬ та ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ відповіальності не несуть.

6.7. При невиконанні або порушенні однією із СТОРІН умов цього Договору та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України, цей Договір може бути розірваний досрочно на вимогу однієї із СТОРІН за рішенням суду.

6.8. Спірні питання по цьому Договору розглядаються у порядку, встановленому законодавством України.

6.9. У разі наявності у будівлі або споруді кількох орендарів ОРЕНДАР несе солідарну відповіальність за належний технічний стан цієї будівлі або споруди, їх фасаду, інженерних комунікацій, санітарне утримання об'єкта оренди та прибудинкової території.

6.10. У разі відмови ОРЕНДАРЯ від підписання акта приймання-передачі протягом 20 днів з дати отримання акта від ОРЕНДОДАВЦЯ Договір припиняє свою дію.

7. ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ТА УМОВИ ЙОГО ПОВЕРНЕННЯ

7.1. Амортизаційні нарахування на об'єкт оренди нараховує та залишає у своєму розпорядженні ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ. Амортизаційні нарахування використовуються на відновлення ОБ'ЄКТА. Право власності на майно, придбане або набуте в інший спосіб за рахунок амортизаційних відрахувань, належить територіальній громаді міста Києва.

7.2. ОРЕНДАР не має права без письмової згоди ОРЕНДОДАВЦЯ проводити переобладнання, перепланування, ремонт ОБ'ЄКТА, вести будівельні роботи на прибудинковій території.

7.3. Згода на виконання робіт зазначених в п. 7.2. Договору надається листом ОРЕНДОДАВЦЯ, в якому зазначається про надання згоди, погодження проекту (якщо його наявність передбачена законодавством України), кошторису витрат та термін виконання робіт.

7.4. Будівельні роботи на ОБ'ЄКТІ виконуються тільки на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленах законодавством України порядку, та при наявності дозвільних документів на виконання будівельних робіт, отриманих в установленах порядку.

7.5. У разі закінчення/припинення дії цього Договору або при його розірванні ОРЕНДАР зобов'язаний за актом приймання-передачі повернути ОБ'ЄКТ ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ у стані, не гіршому, ніж в якому перебував ОБ'ЄКТ на момент передачі його в оренду, з урахуванням усіх здійснених ОРЕНДАРЕМ поліпшень, які неможливо відокремити від ОБ'ЄКТА без заподіяння йому шкоди, з урахуванням зносу за період строку дії договору оренди.

7.6. Для отримання згоди ОРЕНДОДАВЦЯ на здійснення поліпшень ОРЕНДАР подає заяву і матеріали згідно з Положенням про оренду майна територіальної громади міста Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280.

Вартість поліпшень ОБ'ЄКТА, проведених ОРЕНДАРЕМ без згоди ОРЕНДОДАВЦЯ, які не можна відокремити без шкоди для ОБ'ЄКТА, компенсації не підлягає.

ОРЕНДАР вправі залишити за собою проведені ним поліпшення ОБ'ЄКТА, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від ОБ'ЄКТА без заподіяння йому шкоди.

Поліпшення ОБ'ЄКТА, виконані ОРЕНДАРЕМ за власні кошти згідно з вимогами підпункту 7.3 цього Договору, які неможливо відокремити від ОБ'ЄКТА без заподіяння йому шкоди, залишаються у комунальній власності територіальної громади міста Києва за винятком приватизації, продажу або іншого відчуження ОБ'ЄКТА ОРЕНДАРЮ.

ОРЕНДАР має право отримати відшкодування витрат, здійснених на невід'ємні поліпшення, виконані за згодою ОРЕНДОДАВЦЯ, якщо ОРЕНДАР належно виконував умови договору протягом строку його дії, а ОРЕНДОДАВЕЦЬ не подовжив дію договору після закінчення строку оренди, у зв'язку з необхідністю використання об'єкта оренди для власних потреб.

Розмір відшкодування витрат, здійснених на невід'ємні поліпшення, визначається за результатами незалежної оцінки.

8. ОСОБЛИВІ УМОВИ

8.1. ОРЕНДАР не має права передавати свої зобов'язання за цим Договором та передавати ОБ'ЄКТ повністю або частково в користування іншій особі без попередньої письмової згоди ОРЕНДОДАВЦЯ.

ОРЕНДАР не має права укладати договори (контракти, угоди), у тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням ОБ'ЄКТА іншою юридично чи фізично особою без попереднього дозволу ОРЕНДОДАВЦЯ.

Порушення цієї умови Договору є підставою для дострокового розірвання цього Договору в установленому порядку.

8.2. Рішення про передачу ОБ'ЄКТА (його частини) в суборенду надається ОРЕНДОДАВЦЕМ в установленому порядку.

8.3. ОБ'ЄКТ повинен використовуватися ОРЕНДАРЕМ тільки за цільовим призначенням, обумовленим підпунктом 1.1 цього Договору.

8.4. Порядок участі ОРЕНДАРЯ в утриманні, ремонті і технічному обслуговуванні будівлі, у т. ч.: ремонті покрівлі, фасаду будинку, інженерного обладнання внутрішньобудинкових систем і зовнішніх інженерних мереж; вивіз сміття; благоустрої та санітарному утриманні прибудинкової території визначається окремим договором, який укладається з ПДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ або іншою експлуатуючою організацією.

8.5. У разі виявлення факту використання ОБ'ЄКТА не за цільовим призначенням Договір може бути розірвано.

ОРЕНДАР зобов'язаний додатково сплатити різницю між орендною платою, розрахованою за фактичний вид використання ОБ'ЄКТА, встановлений перевіркою, та орендною платою, визначеною цим Договором за весь період оренди, з початку дії цього Договору.

9. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1. Цей Договір є укладеним з моменту підписання його СТОРОНАМИ і діє з «16» січня 2018 року до «14» січня 2021 року.

9.2. Усі зміни та доповнення до цього Договору оформляються в письмовій формі і вступають в силу з моменту підписання їх Сторонами.

9.3. Одностороння відмова від Договору не допускається, крім випадку, передбаченого підпунктом 5.1.3 цього Договору. Лист з відмовою від Договору направляється поштою з повідомленням про врученння за місцезнаходженням ОРЕНДАРЯ, вказаним у Договорі. Договір є розірваним з дати одержання ОРЕНДАРЕМ повідомлення ОРЕНДОДАВЦЯ про відмову від Договору, або з дати повернення ОРЕНДОДАВЦЮ відмови від Договору з відміткою відділення зв'язку про відсутність ОРЕНДАРЯ за вказаною адресою. (Цей пункт включається за згодою сторін).

9.4. Договір припиняється в разі:

у разі ліквідації ОРЕНДОДАВЦЯ або ОРЕНДАРЯ;

невиконання або систематичного неналежного виконання істотних умов договору;

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації об'єкта оренди ОРЕНДАРЕМ (за участю ОРЕНДАРЯ);

банкрутства ОРЕНДАРЯ;

загибелі ОБ'ЄКТА;

у разі смерті ОРЕНДАРЯ (якщо орендарем є фізична особа);

в інших випадках, передбачених законом.

9.5. Договір може бути розірвано за погодженням Сторін, шляхом укладання Додаткової угоди, але не раніше дати повернення ПДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ ОБ'ЄКТА за актом приймання-передачі.

9.6. На вимогу однієї із СТОРОН Договір може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання СТОРОНАМИ своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

9.7. У разі відсутності заяви однієї із СТОРОН про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця Договір вважається продовженим на

той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються відповідним договором, який є невід'ємною частиною цього Договору.

Невиконання ОРЕНДАРЕМ підпункту 8.5 є підставою для відмови в продовженні терміну дії цього Договору.

9.8. Цей Договір складений в трьох примірниках: по одному примірнику для ОРЕНДОДАВЦЯ, ОРЕНДАРЯ та ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА. Кожний з примірників має однакову юридичну силу.

10. ДОДАТКИ

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

10.2. До цього Договору додаються:

10.2.1. розрахунок орендної плати (додаток 1);

10.2.2. акт приймання-передачі орендованого майна (додаток 2);

10.2.3. викопіювання з поповерхового плану (додаток 3).

11. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Оболонська районна в
місті Києві державна
адміністрація

04205, м. Київ,
вул. Маршала Тимошенка, 16
р/р 35417001005487
в ГУДКСУ в м. Києві
Код ЄДРПОУ 37371727
тел. 418-41-98

ОРЕНДАР

Фізична особа-підприємець
Єрентюк Віктор Олександрович

ФОП
СпецСлуги
2554102153

В. Єрентюк

ПІДПРИЄМСТВО- БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Комунальне підприємство
«Керуюча компанія з
обслуговування житлового
фонду Оболонського району
м. Києва»

04214, м. Київ,
вул. Північна, 22
р/р 26006301006993
в ТВБВ № 10026/0143
АТ «Ощадбанк» у м. Києві
МФО 322669
Код ЄДРПОУ 39611267
тел. 332-35-56

Голова

О. Цибульщак

Директор

Л. Сагайдак



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Додаток 1
до Договору про передачу майна
територіальної громади міста Києва в оренду
від «16 » січн 2018 року № 07093

ЗАТВЕРДЖУЮ:
Від Орендодавця
Голова Оболонської районної в місті Києві
державної адміністрації

О. Цибульщак
«16 » 01 2018 року
М.П.

РОЗРАХУНОК

орендної плати на нежитлові приміщення в житловому будинку загальною площею 51,00 кв. м.
за адресою: м. Київ, вул. Зої Гайдай, 6-А

- Площа нежитлових приміщень, яка передається в орендне користування 51,00 кв.м.
- Вартість приміщень, які є частиною житлового будинку, відповідно до висновку про вартість майна станом на 30 вересня 2017 року виконаної суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Трибют Консалтинг» складає **1 132 300 грн. 00 коп.** (один мільйон сто тридцять дві тисячі триста гривень 00 коп.). (без ПДВ).
- Орендна ставка визначена відповідно до п. 20 Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 № 415/1280:

51,00 кв.м (п.14 Таблиці 2) – 10 %

- Розмір річної орендної плати **113 230,00** без ПДВ, грн.

$$1\ 132\ 300,00 \times 10 \% = 113\ 230,00 \text{ грн}$$

Річна орендна плата визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор},$$

де Опл – річна орендна плата без ПДВ, грн;

Вп – вартість орендованого майна згідно з висновком про вартість майна – 1 132 300,00 грн;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з п. 14 таблиці 2 Методики додатка 3 – 10%

- Розмір стартової місячної орендної плати за один місяць **9 435,83 грн.** (без ПДВ)

$$113\ 230,00 \text{ грн} / 12 \text{ міс.} = 9\ 435,83 \text{ грн.}$$

Розмір стартової місячної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл. міс 1ст.} = \text{Опл.р.}/12$$

де Опл.міс1. – стартова орендна плата за 1 місяць, грн (без ПДВ);

Опл.р – розмір річної орендної плати, визначений за Методикою, грн (без ПДВ).

- Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди **9 624,55 грн.** (без ПДВ)

$$113\ 230,00 / 12 \times 1,02 = 9\ 624,55 \text{ грн.}$$

Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди розраховується за формулою:

де Опл.р – розмір річної оренданої плати, визначений за Методикою, грн (без ПДВ).
Іп.р. – індекс інфляції за період з дати незалежної оцінки майна до дати укладання договору;
 $Іп.р. = 1,012 \times 1,009 = 1,02$

Підготовлено:

Підприємство-Балансоутримувач
Комунальне підприємство
«Керуюча компанія з обслуговування
житлового фонду Оболонського району
м. Києва»

Директор



Л. Сагайдак

Погоджено:

Від Орендаря
Фізична особа-підприємець
Єрентюк Віктор Олександрович

В. Єрентюк

М.П.



Додаток 2
до Договору про передачу майна
територіальної громади міста Києва в оренду
від «16» січня 20 18 року № 07093

А К Т
приймання–передачі
орендованого майна

Місто Київ

«16» січня 20 18 року

ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі голови Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації Цибульщака Олександра Леонідовича, ОРЕНДАР, в особі фізичної особи-підприємця Єрентюка Віктора Олександровича, та ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ, в особі директора комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» Сагайдак Людмили Григорівни

склали цей акт про наступне:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в орендне користування згідно з договором про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від «16» січня 20 18 року № 07093 нерухоме майно (нежитлові приміщення загальною площею **51,00 кв. м.**, що знаходяться на 1 поверхі житлового будинку, які розташовані за адресою: м. Київ, вул. Зої Гайдай, 6-А), що перебуває на балансі комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» та розташоване на території ЖЕД – 507.

Стан об'єкта оренди, що передається в оренду згідно з даним Договором – задовільний.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Оболонська районна в
місті Києві державна
адміністрація

ОРЕНДАР:

Фізична особа-підприємець
Єрентюк Віктор Олександрович

ПІДПРИЄМСТВО-
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Комунальне підприємство
«Керуюча компанія з
обслуговування житлового
фонду Оболонського
району м. Києва»



ПЛАН

приміщень громадського призначення, вбудованих в житловий будинок

Стоматологія

(призначення)

вулиця (провулок, площа)

Зої Гайдай

бд. № 6а

місто (селище, село).

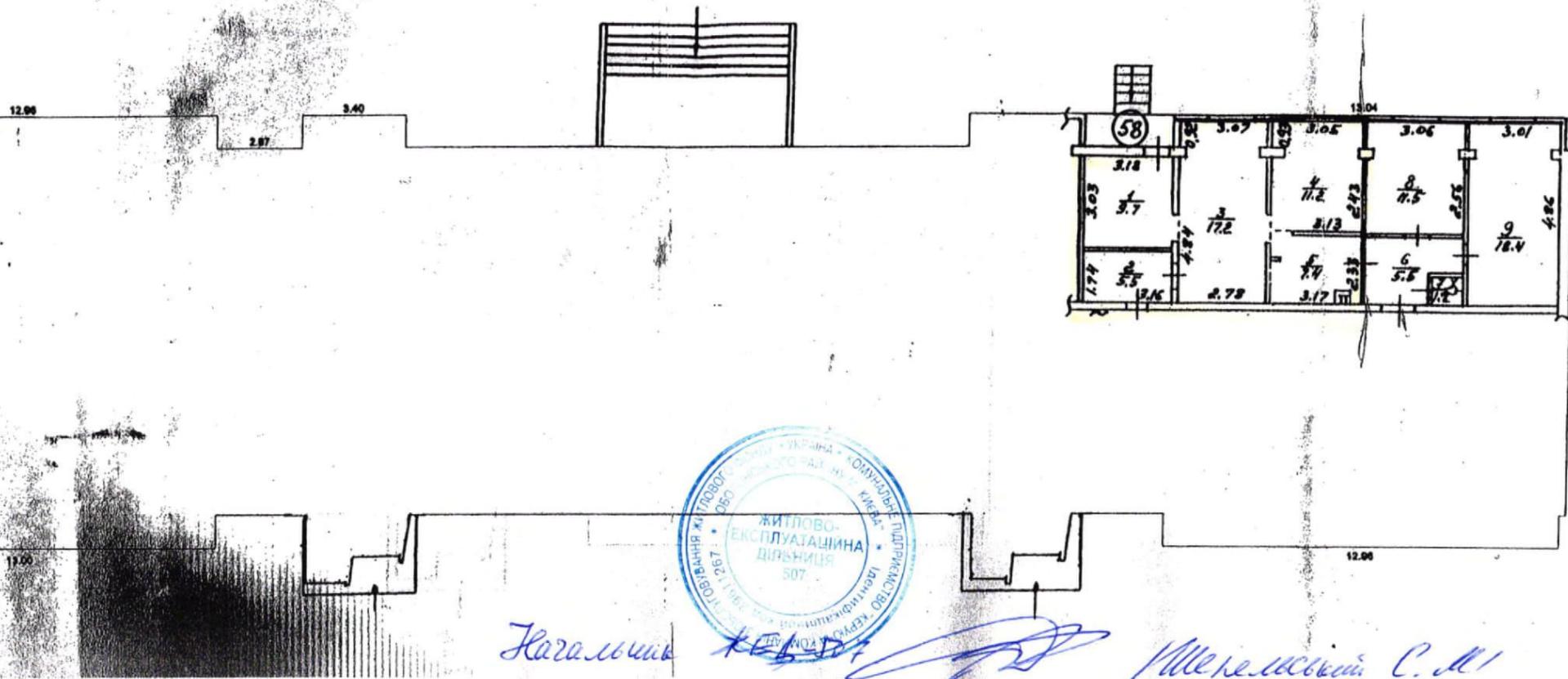
М. Київ

Масштаб 1:200

Додаток 3

до Договору про передачу
майна територіальної громади
міста Києва в оренду від
«16 січня 2018 року
№ 07093

Поверх I літ "А"



ДОДАТКОВА УГОДА № 1

до договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду
від 16 січня 2018 року № 07093

м. Київ

«23 » січня 2018 року

Оболонська районна в місті Києві державна адміністрація, далі – ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі голови Цибульщака Олександра Леонідовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280, з однієї сторони, та **фізична особа-підприємець Єрентюк Віктор Олександрович**, далі – ОРЕНДАР, з другої сторони, а також **комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва»**, далі – ПДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ, в особі директора Сагайдак Людмили Григорівни, яка діє на підставі Статуту, що іменуються разом – СТОРОНИ, уклали цю Додаткову угоду № 1 (далі – Додаткова угода) до договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 16 січня 2018 року № 07093 (далі – Договір) про наступне:

1. На підставі рішення Київської міської ради від 08 лютого 2018 року № 21/4085 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» Сторони домовились внести до Договору такі зміни:

1.1. В абзаці першому пункту 3.1 Договору слова та цифри «становить без ПДВ: 188,72 грн (сто вісімдесят вісім гривень 72 коп.) за 1 кв. м орендованої площини, що в цілому складає за базовий місяць розрахунку грудень 2017 року 9 624,55 грн (дев'ять тисяч шістсот двадцять чотири гривні 55 коп.)» замінити словами та цифрами «становить без ПДВ: 179,17 грн (сто сімдесят дев'ять гривень 617 коп.) за 1 кв. м орендованої площини, що в цілому складає за базовий місяць розрахунку серпень 2018 року 9 137,66 грн (дев'ять тисяч сто тридцять сім гривень 66 коп.)».

1.2. Розрахунок орендної плати (Додаток 1 до Договору) викласти у новій редакції, що додається.

2. Всі інші умови Договору, не змінені цією Додатковою угодою, залишаються чинними та обов'язковими для виконання Сторонами.

3. Ця Додаткова угода та додаток до неї є невід'ємними частинами Договору.

4. Ця Додаткова угода набирає чинності з моменту її підписання Сторонами та скріплення печатками Сторін.

5. Ця Додаткова угода складена в трьох оригінальних примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

ПДПРИЄМСТВО-
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Оболонська районна в місті Києві
державна адміністрація

Фізична особа-підприємець
Єрентюк Віктор
Олександрович

Комунальне підприємство «Керуюча
компанія з обслуговування
житлового фонду Оболонського
району м. Києва»

04205, м. Київ,
вул. Маршала Тимошенка, 16
р/р 35417001005487
в ГУДКСУ в м. Києві
МФО 820019110000000000
Код ЄДРПОУ 37371727
тел. 418-41-98

04214, м. Київ
пр-т. Оболонський, 40
кв. 166
ПН 2584102153
тел. 050-548-80-92

04214, м. Київ,
вул. Північна, 22
р/р 26006301006993
в ТВБВ № 10026/0143
АТ «Ощадбанк» у м. Києві
МФО 322669
Код ЄДРПОУ 39611267
тел. 332-35-56



ФОП

В. Єрентюк



Додаток 1
до Договору про передачу майна територіальної
громади міста Києва в оренду від
16 січня 2018 року № 07093

ЗАТВЕРДЖУЮ:
Від Орендодавця
Голова Оболонської районної в місті Києві
державної адміністрації

О. Цибульщак
2018 року
М.П.

РОЗРАХУНОК

орендної плати на нежитлові приміщення загальною площею 51,00 кв. м. за адресою: м. Київ,
вул. Зої Гайдай, 6-А

1. Площа нежитлових приміщень, які передаються в орендне користування 51,00 кв.м.
2. Вартість приміщень, які є частиною житлового будинку, відповідно до висновку про вартість майна станом на 30 вересня 2017 року виконаної суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Трибю Консалтинг» складає **1 132 300 грн. 00 коп.** (один мільйон сто тридцять дві тисячі триста гривень 00 коп.). (без ПДВ).
3. Орендна ставка визначена відповідно до п. 20 Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 № 415/1280:

51,00 кв.м (п. 22 Таблиці 2) – 9 %

4. Розмір річної орендної плати **101 907,00** без ПДВ, грн.

$$1\ 132\ 300,00 \times 9 \% = 101\ 907,00 \text{ грн}$$

Річна орендна плата визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор},$$

де Опл – річна орендна плата без ПДВ, грн;

Вп – вартість орендованого майна згідно з висновком про вартість майна – 1 132 300,00 грн;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з п. 22 таблиці 2 Методики додатка 3 – 9 %

5. Розмір стартової місячної орендної плати за один місяць **8 492,25 грн.** (без ПДВ)

$$101\ 907,00 \text{ грн} / 12 \text{ міс.} = 8\ 492,25 \text{ грн.}$$

Розмір стартової місячної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл. міс 1міс.} = \text{Опл.р.} / 12$$

де Опл.міс1. – стартова орендна плата за 1 місяць, грн (без ПДВ);

Опл.р – розмір річної орендної плати, визначений за Методикою, грн (без ПДВ).

6. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після перегляду розміру орендної плати **9 137,66 грн.** (без ПДВ)

$$101\ 907,00 / 12 \times 1,076 = 9\ 137,66 \text{ грн.}$$

Розмір місячної орендної плати за перший місяць після перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл. міс 1.} = \text{Опл.р.} / 12 \times \text{In.р.}$$

де Опл.р – розмір річної орендної плати, визначений за Методикою, грн (без ПДВ).

Іп.р. – індекс інфляції за період з дати незалежної оцінки майна до дати перегляду розміру орендної плати;

$$\text{Іп.р.} = 1,012 \times 1,009 \times 1,010 \times 1,015 \times 1,009 \times 1,011 \times 1,008 \times 1,000 \times 1,000 = 1,076$$

Підготовлено:

Підприємство-Балансоутримувач

Комунальне підприємство

«Керуюча компанія з обслуговування
житлового фонду Оболонського району
м. Києва»

Директор



Л. Сагайдак

Погоджено:

Від Орендаря

Фізична особа-підприємець

В. Єрентюк

М.П.