

нам!

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 01/05
нежитлового приміщення

м. Київ

«21» 05 2018 року

Києво-Святошинська районна рада Київської області (далі – Орендодавець) в особі голови ради Гедульянова Вадима Едуардовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та

Фізична особа – підприємець Гончаренко Людмила Миколаївна (далі – Орендар), що діє на підставі Витягу, з другого боку (в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона»), уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Цей Договір регулює цивільно-правові відносини Орендодавця і Орендаря, пов'язані з передачею в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селища, міст району Києво-Святошинського району Київської області.

1.1. За цим Договором Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне зворотнє користування нерухоме майно нежиле приміщення (далі – майно) площею 39,7 кв.м, яке знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Янтарна, 12 (на I поверсі).

1.2. Майно є власністю територіальної громади сіл, селища, міст в особі Києво-Святошинської районної ради Київської області та належить Орендодавцю на праві власності на підставі Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 18.12.2014 року № 31255478.

1.3. Вартість майна згідно з актом оцінки від 29 січня 2015 року становить за експертною оцінкою 4189,9 грн. за кв.м.

1.4. Загальна площа орендованого майна становить 39,7 кв.м

1.5. Майно передається Орендарю для здійснення господарської діяльності з метою розміщення закладу громадського харчування.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар набуває право строкового платного користування майном у строк, вказаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Майна.

2.2. Цей Договір не припиняє права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Києво-Святошинського району Київської області на майно, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами Акту приймання-передачі (Додаток № 1). Сторони зазначають технічний стан майна. Акт приймання-передачі майна складається і підписується у двох примірниках, по одному для кожної із Сторін.

2.4. Майно, що орендується, повинно бути передане Орендодавцем та прийняте Орендарем протягом 3-х робочих днів з моменту укладення (набрання чинності) цього Договору.

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

2.6. Орендоване майно повинно бути повернене Орендодавцеві протягом п'яти робочих днів з моменту закінчення строку дії цього Договору.

2.7. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає майно іншій стороні Договору.

*Провідний спеціаліст
Відділу пр. забезпеч.
Воскобой. Т. Влас*

3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА РОЗРАХУНКИ

3.1. Місячна орендна плата розраховується відповідно до Методики розрахунку орендної і порядку використання плати за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Києво-Святошинського району Київської області, затвердженої Києво-Святошинською районною радою і становить 1695,56 гривень (відповідно до розрахунку орендної плати, що додається до Договору (Додаток № 2) і підлягає в подальшому щомісячній індексації в залежності від рівня індексу інфляції у відповідності з чинним законодавством України. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.2. Розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду сторонами в разі зміни Києво-Святошинською районною радою методики її розрахунку, а також інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.3. Відмова Орендаря від внесення змін до цього Договору, пов'язаних із зміною розміру орендної плати є підставою для дострокового розірвання цього Договору згідно з чинним законодавством.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках встановлених законодавчими актами України.

3.5. Орендар сплачує орендну плату щомісячно до 5-го числа наступного за звітним місяця, шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок Орендодавця.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця за весь період з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла у період, за який сплачується пеня.

3.7. Орендар відшкодовує Орендодавцю витрати на утримання орендованого майна, тобто комунальні послуги (водопостачання, електропостачання, опалення, вивіз ТПВ та інше). Відшкодування комунальних послуг здійснюється Орендарем згідно показників лічильників загального користування в будинку Орендодавця по рахунках, які пред'являють до сплати Орендодавцеві, відповідно займаній площі.

3.8. По закінченню терміну дії цього Договору орендна плата та інші платежі, обумовлені цим Договором, сплачуються Орендарем по день фактичного користування орендованим майном та передачі його Орендодавцю за актом прийому передачі включно.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

4.1. Орендодавець має право:

4.1.1. Встановлювати орендну плату згідно діючого законодавства.

4.1.2. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Орендарем майна відповідно до умов Договору.

4.1.3. Мати доступ до орендованого Майна з метою перевірки виконання Орендарем умов Договору, шляхом візуального обстеження та складання акта обстеження об'єкта оренди в разі необхідності.

4.1.4. Проводити заходи по повному відновленню орендованого Майна.

4.1.5. Вимагати від Орендаря належного виконання ним своїх обов'язків.

4.1.6. У разі несплати Орендарем орендної плати 2 місяці підряд, Орендодавець має право ставити питання про дострокове розірвання договору у встановленому чинним законодавством порядку.

4.1.7. Виступати ініціатором щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору або його розірвання у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

4.1.8. Інші права, що впливають з цього договору, або передбачені чинними законодавчими актами.

4.2. Орендодавець зобов'язується:

4.2.1. Передати Орендарю майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

4.2.2. Не перешкоджати Орендарю у здійсненні ним права користування орендованим Майном, якщо дії Орендаря не порушують умови цього Договору та не суперечать діючому законодавству України.

5. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

5.1. Орендар має право:

5.1.1. Користуватись майном та системами комунікацій, що знаходяться в орендованому приміщенні, протягом дії Договору.

5.1.2. Виключно з письмової згоди Орендодавця проводити невідокремлювані поліпшення чи реконструкцію орендованого майна за рахунок власних коштів.

Невідокремлені поліпшення, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Києво-Святошинського району Київської області.

Вартість невідокремлюваних поліпшень, здійснених без згоди Орендодавця, компенсації не підлягають.

5.1.3. Проводити поліпшення орендованого майна для своїх потреб, якщо ці поліпшення можна відокремити без нанесення шкоди об'єкту оренди, повідомивши про це письмово Орендодавця.

5.1.4. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.1.5. За рівних умов поряд з іншими потенційними орендарями переважне право на подовження дії (переукладання) цього Договору на новий термін у разі відсутності заборгованості з орендної плати та належного виконання інших обов'язків, взятих на себе цим Договором.

5.1.6. Інші права, що випливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

5.2. Орендар зобов'язується:

5.2.1. Використовувати орендоване майно за цільовим призначенням у відповідності до пункту 1.5. цього Договору, утримувати орендоване майно в порядку, підтримувати його санітарний стан.

5.2.2. Своєчасно вносити орендну плату та інші платежі відповідно до розділу 3 цього Договору.

5.2.3. Виконувати правила та норми протипожежної й екологічної безпеки, забезпечити орендоване майно протипожежними заходами й утримувати їх в робочому стані.

5.2.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок профілактичне обслуговування, капітальний та поточний ремонт майна, що орендується.

5.2.5. Протягом місяця з моменту підписання цього Договору застрахувати орендоване майно на користь Орендодавця не менше ніж на його балансову вартість в порядку, визначеному чинним законодавством.

5.2.6. Після припинення дії цього Договору передати орендоване майно Орендодавцеві у стані, не гіршому від того, в якому майно було отримано Орендарем. При цьому Орендар зобов'язаний усунути погіршення майна, що сталось з його вини. У разі неможливості відновлення майна, Орендодавець має право вимагати відшкодування завданих йому цим збитків.

5.3. Орендар зобов'язується у випадку закінчення, розірвання або дострокового припинення цього Договору здати орендодавцю орендоване майно по акту приймання передачі у справному стані з врахуванням нормального його зносу. При невиправданому погіршенні майна з вини Орендаря, останній зобов'язаний відшкодувати нанесені збитки.

5.4. У разі якщо Договір укладено за результатами конкурсу, до нього включаються також зобов'язання переможця конкурсу, взяті на себе відповідно до умов конкурсу.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством та цим Договором.

6.2. При припиненні дії цього Договору, в тому числі в разі відмови Орендодавця від Договору, передбаченої п. 4.1.6 цього Договору, Орендар зобов'язаний сплатити заборговану суму орендної плати та пеню а також відшкодувати комунальні послуги в повному обсязі включно по день фактичного звільнення орендованого Майна та передачі його Орендодавцю за актом прийому-передачі.

За несвоєчасне повернення об'єкта оренди винна сторона сплачує іншій стороні штраф у розмірі трьох неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

6.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язання Орендаря.

6.4. Орендар не відповідає за зобов'язання Орендодавця.

6.5. За невиконання пункту 5.2. цього Договору Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі 3 % вартості майна, взятого в оренду.

6.6. Усі спірні питання вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при недосягнення згоди - в судовому порядку.

7. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ТА УМОВИ ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

7.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання уповноваженими представниками сторін та скріплення печатками.

7.2. Даний Договір укладений терміном на 2 роки 11 місяців (два роки одинадцять місяців) та діє з 28 травня 2019 року по 20 квітня 2021 року включно.

7.2. Умови цього Договору зберігають чинність протягом всього строку дії цього Договору, у 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 відшкодування комунальних послуги – до виконання зобов'язань.

7.2. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін, оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

7.3. У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну цього Договору протягом одного місяця після закінчення строку дії цього Договору, він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформлюються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженому управляти об'єктом оренди.

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

7.5. Договір може бути розірваний з ініціативи Орендодавця у разі:

7.5.1. Несплати орендарем орендної плати на протязі двох місяців.

7.5.2. Навмисного або необережного погіршення стану орендованого майна.

7.5.3. Використання орендованого майна для цілей, не передбачених у цьому Договорі.

7.5.4. Приватизації об'єкта оренди.

7.5.5. В разі невиконання Орендарем взятих на себе обов'язків, передбачених пунктом 5.2. цього Договору.

7.6. Повернення об'єкта проводиться по акту приймання-передачі, що підписується сторонами.

8. ДОДАТКОВІ УМОВИ

8.1. Сторони не відповідають за неналежне виконання цього Договору внаслідок дії обставин, що виникли не з їх вини та унеможливають його виконання. Якщо будь-яка з таких обставин безпосередньо вплинула на виконання зобов'язань в термін, встановлений Договором, то цей термін відповідно відкладається на час дії цих обставин, але не більше ніж на три місяці.

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 одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

8.3. Усі 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 2-х примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ

Орендодавець:	Києво-Святошинська районна рада код ЄДРПОУ 04054748 р/р 31558275322256 в ГУДКСУ у Київській області МФО 821018 03170, м. Київ, вул. Янтарна, 12, тел. 450-04-92 (бух-я)
Орендар:	ФОП Гончаренко Людмила Миколаївна ЄДРПОУ 2674518466 р/р _____ МФО _____ в _____ 03189, м. Київ, вул. Академіка Вільямса, 9, корп. 2, кв. 103 тел. (096) 533-03-12

10. ДОДАТКИ

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

- акт приймання-передачі орендованого майна;
- розрахунок орендної плати.

Орендодавець

Голова ради



В.Е. Гедульянов

Відповідальна особа за протипожежний стан приміщень
згідно розп. № 24а від 27.12.2017 року



Арсентьєв В.І.

Орендар

ФОП Гончаренко Л.М.



Гончаренко Л.М.

М.П.

Відповідальна особа за протипожежний стан приміщень
згідно _____



Додаток № 1
до Договору оренди № 01/05
від «21» 05 2018 року

АКТ
приймання-передачі майна (нежилого приміщення)
від «21» 05 2018 року

Києво-Святошинська районна рада Київської області (далі – Орендодавець), в особі голови ради Гедульянова Вадима Едуардовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», передає, а

Фізична особа – підприємець Гончаренко Людмила Миколаївна (далі - Орендар), що діє на підставі Виняток, приймає

нежиле приміщення площею 39,7 кв.м, розміщене за адресою: м. Київ, вул. Янтарна, 12, (на I поверсі), яке є предметом Договору оренди № 01/05 від 21.05.18 року.

Цей акт складено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Орендодавець



В.Е. Гедульянов

Орендар

ФОП Гончаренко Л.М.

Гончаренко Л.М.

М.П.

Додаток № 2
до Договору оренди № 04/05
від «21» 05 2018 року

Розрахунок орендної плати

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Довідково площа об'єкта оренди, кв.м.	Вартість об'єкта оренди за експертною оцінкою на 29.01.2015р.	Застосовані величини		Орендна плата за перший місяць	
				Індекс інфляції, %	Орендна ставка, %	Назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ, грн.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ФОП Гончаренко Л.М. м. Київ, вул. Янтарна, 12 (I поверх)	39,7	4 189,9	118,7 (113,7*101,5* 100,9*101,1* 100,8)	10%	травень 2018 року	1 645,56

Вартість 1 кв.м. орендованого приміщення за експертною оцінкою становить 4 189,9 грн.
(згідно акту оцінки від 29 січня 2015 року).

$4\ 189,9 / 12 = 349,16$ (вартість орендованого приміщення за кв.метр в місяць).

Загальна площа орендованого майна 39,7 кв.м.

Орендна ставка у відсотках до вартості майна 10 %.

$349,16 * 10\% = 34,92$ (місячна орендна плата за 1 кв.м)

$34,92 * 39,7 = 1\ 386,32$ (розмір орендної плати за базовий місяць оренди)

$1\ 386,32 * 118,7\% = 1\ 645,56$ грн. (розмір орендної плати за перший місяць оренди)

$1\ 645,56 / 31 * 11 = 583,90$ грн. (за період з 21.05.18р. по 31.05.18р.)

Орендодавець


Орендар

Голова ради

ФОП Гончаренко Л.М.



В.Е. Гедульянов


Гончаренко Л.М.
М.П.

*Щ. Щербанова ТБ
102.07.17.*