

м. Київ

« 11 » вересня 2017 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 Приватне підприємство «ЕДЕМ+» (далі – Орендар) в особі директора Оцалок Тамари Василівни що діє на підставі Статуту, з другого боку, 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, селищ, міст району.

1.1. За цим Договором Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне володіння і користування нерухоме майно – нежиле приміщення (далі – майно) площею **10,0** кв.м., розміщене за адресою: **м. Київ, проспект Перемоги, 126 (господарча будівля)** (вартість якого визначено згідно з актом оцінки від 29 січня 2015 року і становить за експертною оцінкою 2991,05 грн. за кв.м.), що є власністю територіальної громади сіл, селищ, міст в особі Києво-Святошинської районної ради Київської області (Свідоцтво про право власності № 31599011 від 24.12.2014 року).

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення пункту 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 (Додаток № 1).

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 акта приймання-передачі.

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, тільки за згодою власника.

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.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за користування майном розраховується на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селища, міст Києво-Святошинського району Київської області, затвердженої рішенням сесії Києво-Святошинської районної ради від 17.03.11р. № 66-05-VI (зі змінами та доповненнями) і вказана в Додатку № 2 до Договору, та підлягає в подальшому щомісячній індексації в залежності від рівня індексу інфляції у відповідності з чинним законодавством України.

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, а саме:

- 3.2.1. Після отримання висновку про вартість об'єкта незалежної оцінки розмір орендної плати підлягає обов'язковій зміні (відповідно до Додатку № 2 до Договору).
- 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 протягом поточного року, 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. Крім орендної плати, Орендар сплачує Орендодавцю витрати на утримання орендованого майна, тобто комунальні послуги (водопостачання, електропостачання, опалення, вивіз побічних відходів та інше). Комунальні послуги сплачуються Орендарем згідно показників лічильників загального користування в будинку Орендодавця по рахунках, які пред'являють до сплати Орендодавцеві, відповідно займаній площі **до 10 числа поточного місяця за попередній місяць.**
- 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 реконструкцію та капітальний ремонт майна, що передається в оренду.
- 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 випливають 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 протирічають діючому законодавству України.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'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 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.

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

5.1.5. 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 1.2. 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. Забезпечити протипожежну безпеку орендованого майна.

5.2.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок профілактичне обслуговування, капітальний та поточний ремонт майна, що орендується. При умові, що капітальний та поточний ремонт здійснюються за рахунок Орендодавця, Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю затрачені кошти на ремонт, згідно виставлених рахунків.

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. Орендар бере на себе ризик випадкової загибелі або пошкодження об'єкта оренди. При цьому перелік страхових випадків повинен бути погоджений з Орендодавцем. Засвідчена копія договору про страхування в п'ятиденний термін надається Орендарем Орендодавцю.

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 цьому 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 невинуватому погіршенні майна з вини Орендаря, останній зобов'язаний відшкодувати нанесені збитки.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

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 в повному обсязі включно по день фактичного звільнення орендованого Майна та передачі його Орендодавцю за актом прийому-передачі.

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 недосягненні згоди – у судовому порядку.

7. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ ТА УМОВИ ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

- 7.1. Даний Договір укладений терміном на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців та діє з « 11 » вересня 2017 року по « 11 » серпня 2020 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 – до виконання зобов'язань.
- 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 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 в судовому порядку 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. Договір буде вважатись припиненим з моменту приватизації об'єкта оренди Орендарем або за його участю.
- 7.7. 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.
- 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, кожен з яких має однакову юридичну силу.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ

- | | |
|--------------|--|
| Орендодавець | Києво-Святошинська районна рада Київської області
код ЄДРПОУ 04054748 р/р 35414002022256
ГУДКСУ у Київській області МФО 821018
індекс 03170, м. Київ, вул. Янтарна, 12, тел./факс (044) 450-04-96 |
| Орендар | Приватне підприємство «ЕДЕМ +»
код ЄДРПОУ 31023363 р/р 26007052631490
«ПриватБанк» МФО 320649
03164, м. Київ, вул. Підлісна, 3 |

10. ДОДАТКИ

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

- акт приймання-передачі (Додаток № 1);
- розрахунок орендної плати (Додаток № 2).

Орендодавець



В.Е. Гедульянов

М.П.

Відповідальна особа
за протипожежний стан
приміщень згідно

розп. № 92 від 29.12.2014 року


(підпис) Арсент'єв В.І.

Орендар



Т.В. Оцалюк

М.П.

Відповідальна особа
за протипожежний стан
приміщень згідно


(підпис) (прізвище)



РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Довідков о площа об'єкта оренди, кв.м.	Вартість об'єкта оренди за експертною оцінкою на 29 січня 2015р.	Застосовані величини		Орендна плата за місяць оренди	
				Індекса інфляції	Орендна ставка, %	Назва місяць, рік	Орендна плата
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Приватне підприємство «ЕДЕМ+» м. Київ, проспект Перемоги, 126 (господарча будівля)	10,0	2991,05	2015-143,2 2016-112,4 2017(7міс)-108,2	10	За жовтень 2017р.	434,39

Вартість 1 кв. метр орендованого приміщення за експертною оцінкою становить 2991,05грн. в рік (згідно з актом оцінки від 29.01.2015 року)

$5212,70 / 12 = 434,39$ грн. (вартість орендованого приміщення за кв. метр в місяць)

Загальна площа орендованого приміщення 10,0 кв. м

Орендна ставка у відсотках до вартості майна 10%

$434,39 * 10\% = 43,43$ (місячна орендна плата за 1 кв. метр)

$43,43 * 10,0 = 434,39$ (розмір орендної плати за місяць)

За вересень 2017 року (за 19 календарних днів) складає – 275,11 грн.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ :

Киево-Святошинська районна рада Київської області

Голова ради


В.Е. Гедульянов

Гол. бухгалтер

М.П.



ОРЕНДАР :

Приватне підприємство «ЕДЕМ+»

Директор


Т.В. Оцалюк

Гол. бухгалтер

М.П.



АКТ
приймання-передачі майна,
що перебуває у комунальній власності

Києво-Святошинська районна рада Київської області (далі – Орендодавець), в особі голови ради Гедульянов Вадим Едуардович, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», передає

Приватне підприємство «ЕДЕМ+» (далі – Орендар), в особі директора Оцалюк Тамари Василівні, що діє на підставі Статуту, приймає

нежиле приміщення площею **10,0 кв.м**, розміщене за адресою: м. Київ, проспект Перемоги, 126 (господарча будівля), яке є предметом Договору оренди № 2/2017 від 11 вересня 2017 року.

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

ОРЕНДОДАВЕЦЬ :

Голова Києво-Святошинської
районної ради


В.Е. Гедульянов

« 11 » вересня 2017 року



ОРЕНДАР :

Директор
ПП «ЕДЕМ+»


Т.В. Оцалюк

« 11 » вересня 2017 року



Додаткова угода № 1
до Договору про оренди нежитлового приміщення
№ 2/2017 від 11.09.2017 року

м. Київ

«01» лютого 2018 року

Києво-Святошинська районна рада (далі – Орендодавець) в особі голови ради Гедульянова Вадима Едуардовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та Приватне підприємство «ЕДЕМ+» (далі – Орендар) в особі директора Опалюк Тамари Василівни, що діє на підставі Статуту, з другого боку (в подальшому разом іменуються – Сторони, а кожна окремо - Сторона), уклали цю додаткову угоду про наступне:

1.1. Пункт 3.5. Розділу 3 Договору «Орендна плата» викласти у наступній редакції: «Орендар сплачує орендну плату протягом поточного року, шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок Орендодавця. Призначення платежу: оплата оренди за _____ згідно Договору № 2/2017 від 11.09.2017 року

(місяць, рік)

1.2. У зв'язку зі зміною банківських реквізитів Орендодавця на 2018 бюджетний рік, Розділі 9 Договору «Юридична адреса Сторін та платіжні реквізити» читати в такій редакції:

Орендодавець:	Києво-Святошинська районна рада код ЄДРПОУ 04054748 р\р 31558275322256 у ГУДКСУ у Київській області МФО 821918 03170, м. Київ, вул. Янтарна, 12 тел. (044) 450-04-96
Орендар:	Приватне підприємство «ЕДЕМ+» код ЄДРПОУ 31023363 р\р 26007052631490 МФО 320649 03164, м. Київ, вул. Підлісна, 3

2. Інші умови Договору, не порушені у цій Додатковій угоді, залишаються незмінними і Сторони підтверджують щодо них свої зобов'язання.

3. Дана Додаткова угода набирає чинності з моменту підписання її Сторонами і є невід'ємною частиною Договору.

4. Додаткова угода складена у двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

Орендодавець: Києво-Святошинська районна рада код ЄДРПОУ 04054748 р\р 31558275322256 у ГУДКСУ у Київській області МФО 821918 03170, м. Київ, вул. Янтарна, 12 тел. (044) 450-04-96	Орендар: Приватне підприємство «ЕДЕМ+» код ЄДРПОУ 31023363 р\р 26007052631490 МФО 320649 03164, м. Київ, вул. Підлісна, 3
 В.Е. Гедульянов	 Директор Т.В. Опалюк

