

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

№197-08

м. Київ

«23» вересня 2008 р.

Голосіївська районна у місті Києві Рада (у подальшому - Орендодавець), в особі голови Садового Сергія Миколайовича який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Регламенту, з одного боку, та

товариство з обмеженою відповідальністю „Видавництво „Знання”

(назва підприємства, організації)

у подальшому - Орендар, в особі директора

Карасьова Володимира Івановича, що діє на підставі Статуту з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

І.1 На підставі розпорядження *Голосіївської районної в місті Києві Ради* від “04” 09. 2008р. с. №126 п. 2.12. та ордеру №296-08 від “23” 09. 2008р

Орендодавець передає, а Орендар приймає в користування на умовах оренди нежиттєве приміщення, яке є комунальною власністю територіальної громади *Голосіївського району м. Києва*, знаходиться за адресою: вул. Ак. Заболотного, 144 розташоване таким чином:

а.) на СШ №236 поверху 2 площею 260,0 кв. м, використовується

для розміщення бібліотечного колектора

(вид діяльності)

б.) у цоколі площею _____ кв. м, використовується

для _____

(вид діяльності)

в.) у підвалі _____ кв. м, використовується

для _____

(вид діяльності)

2. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

- 2.1. Орендодавець зобов'язується у 10-ти денний термін з моменту підписання обома сторонами цього Договору надати Орендарю зазначені у п. 1. 1 нежитлові приміщення (надалі - приміщення).
- 2.2. Орендар не має права без письмового дозволу Орендодавця:
 - переобладнувати приміщення для своїх потреб;
 - проводити реконструкцію та капітальний ремонт приміщень;
 - зводити на прилеглай до приміщень території нові будівлі, прибудови, надбудови.
- 2.3. Орендар зобов'язаний утримувати приміщення у справному стані, запобігати його пошкодженню або псуванню, своєчасно, своїми силами та за свій рахунок проводити необхідний ремонт приміщень.
- 2.4. Орендар зобов'язаний виконувати правила пожежної безпеки та дотримання належного санітарного стану приміщень, утримувати їх у чистоті за свій рахунок проводити всі потрібні протипожежні заходи.
- 2.5. Всі витрати по утриманню та обслуговуванню приміщень здійснюються Орендарем за свій рахунок. Орендар бере участь у спільних для всього будинку та прибудинкової території витратах, пов'язаних з його експлуатацією та ремонтом пропорційно площі орендованих приміщень. Додаткові експлуатаційні витрати, пов'язані з особливостями діяльності Орендаря, останній сплачує у повному розмірі.
- 2.6. Орендар несе відповідальність за збитки, заподіяні внаслідок неправильної експлуатації орендованого майна та невиконання протипожежних заходів.
- 2.7. Орендар зобов'язаний протягом 10 днів укласти прямі договори з постачальниками комунальних послуг та енергоносіїв на отримання комунальних послуг (водопостачання, каналізація, газ, електрична і теплова енергія тощо) своєчасно і в повному обсязі сплачувати безпосередньо цим підприємствам вартість отриманих комунальних послуг по цих договорах.
- 2.8. Орендар зобов'язаний забезпечити вільний вхід у приміщення представників органів влади, а також працівників експлуатаційної організації, для необхідного огляду і ремонту мереж систем водопостачання, каналізації, систем центрального опалення та ін.

2.9. У приміщеннях, де є водопровід, каналізація, системи центрального опалення і гарячого водопостачання, Орендар зобов'язаний зберігати товарно-матеріальні цінності на стелажах, розташованих не менше ніж 0,5м над підлогою і не ближче 1,5 м від інженерних комунікацій (ЦО, ГВП, ХВП і каналізації).

2.10. При проведенні капітального ремонту та реконструкції будинку, що пов'язано із звільненням приміщень. Орендар зобов'язаний їх звільнити.

2.11. Орендар не має права передавати свої обов'язки по Договору іншим особам, а також здавати приміщення (повністю або частково) у суборенду без письмової згоди на це Орендодавця.

2.12. При достроковому припиненні використання приміщень Орендар за місяць письмово попереджає про це Орендодавця із наступним оформленням акту про здачу приміщення Орендодавцеві. В разі залишення Орендарем приміщення без письмового попередження або відсутності акту про здачу приміщення у справному стані, Орендар несе повну матеріальну відповідальність за збитки, нанесені приміщенню за час його відсутності.

2.13. При достроковому припиненні дії договору або після закінчення його терміну дії, при не переукладенні договору на новий термін, Орендар зобов'язаний у 10-денний строк здати приміщення по акту експлуатаційної організації з усіма зробленими поліпшеннями, які не можна відокремити без шкоди для приміщення.

2.14. Орендар повинен використовувати приміщення тільки за призначенням, обумовленим у п. 1. 1 цього Договору.

2.15. Орендар зобов'язаний своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату, комунальні послуги та інші видатки, зазначені у цьому Договорі та передбачені нормативними актами чинного законодавства.

2.16. Орендар зобов'язаний у термін до _____

освоїти передане в оренду нежитлове приміщення.

2.17. Орендар зобов'язаний переобладнати надане в оренду приміщення з метою запобігання можливого їх залиттю. При невиконанні цієї умови Орендодавець не несе відповідальності за спричинені Орендареві збитки внаслідок аварій інженерних комунікацій, які знаходяться у приміщенні.

2.18. Орендар протягом 30(тридцяти) календарних днів з моменту укладання договору оренди комунального майна укладає договір страхування орендованого майна зі страховиком, що включений до Реєстру страховиків об'єктів права комунальної власності територіальної громади району. Договір страхування орендованого майна узгоджується відділом комунальних підприємств та оренди виконавчого органу Ради (РДА) та погоджується головою Ради або заступником голови Ради.

2.19. Орендар зобов'язаний мати книгу проведення обстежень приміщення представниками Орендодавця. Книга повинна бути прошита, пронумерована.

2.20. Підставою для припинення нарахування орендних платежів по цьому договору є акт передачі орендованого приміщення Орендодавцеві. Орендна плата сплачується Орендарем по день фактичної передачі приміщення по акту.

2.21. При затримці терміну освоєння орендованого приміщення згідно п. 2.16. Орендарем більше ніж на три місяці Орендодавець має право поставити питання про розірвання договору оренди.

2.22. Орендар зобов'язаний в трьохмісячний термін після підписання цього договору подати Орендодавцеві завірени в БТІ поперхові плани приміщення. У випадку якщо на підставі поперхових планів БТІ буде встановлена невідповідність фактично використовуваної площі приміщення до вказаної в договорі, здійснюється відповідний перерахунок розміру орендної плати з моменту укладання договорів оренди.

2.23. Про зміну поштових, розрахунково-платіжних та інших реквізитів Орендар письмово повідомляє Орендодавця в десятиденний термін.

2.24. Орендар зобов'язаний забезпечити доступ в орендовані приміщення представників Орендодавця для перевірки дотримання Орендарем умов договору.

2.25. Орендар зобов'язаний з першого дня дії договору оренди протягом 3-х (трьох) місяців встановити за свої кошти лічильники на комунальні послуги (водопостачання, газ, теплову енергію і т. п.) в орендованих приміщеннях.

2.26. Орендар не має права відмовитись від сплати будь-яких комунальних платежів, вимагаючи від Орендодавця відключити вказане в п. 1.1 цього договору приміщення від мереж водо-та енергопостачання в разі, якщо таке відключення може призвести до погіршення технічного, санітарного, пожежного стану орендованого приміщення або будинку (споруди), в якому приміщення розташоване.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Розмір орендної плати за перший календарний (повний/неповний) місяць встановлюється Орендодавцем згідно рішень Голосівської районної в м. Києві ради від 20.03.2008р. №21/12, від 10.04.2008р. №22/05 та від 19.06.2008р. №23/09 в розмірі 1352,50 грн. (без ПДВ) згідно розрахунку зазначеного у Додатку 1 до цього Договору.

3.2. Розмір оренди за кожний наступний календарний місяць визначається шляхом коригування місячної орендної плати попереднього місяця на індекс інфляції за поточний місяць.

3.3. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно, в повному обсязі, незалежно від наслідків господарсько-фінансової чи іншої діяльності до 15 числа поточного місяця та перераховується на розрахунковий рахунок 35420016001485 у д.р. в Терещківському районі
МФО 820019 код 26063819

3.4. Розмір орендної плати може бути змінений на підставі рішення Ради у наступних випадках: за згодою орендодавця та орендаря; на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін та тарифів (орендної ставки); в інших випадках, передбачених чинним законодавством та Положенням.

3.5. В разі зміни профілю використання приміщення Орендар зобов'язаний повідомити Орендодавця в трьохденний термін для внесення змін до договору оренди та розрахунку (перерахунку) орендної плати.

3.6. По закінченні терміну дії цього Договору орендна плата та інші платежі (комунальні послуги, експлуатаційні витрати, відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки) сплачуються Орендарем по день фактичного звільнення приміщення включно.

3.7. За несвоєчасне внесення орендних платежів Орендар повинен сплатити Орендодавцеві пеню у розмірі подвійної облікової ставки національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, за кожний день затримки платежу (включаючи день оплати).

3.8. Орендодавець має право відмовитися від Договору і вимагати повернення об'єкту оренди, якщо Орендар не вносить плату, або вносить плату не в повному обсязі, за користування об'єктом оренди протягом трьох місяців підряд.

У разі відмови Орендодавця від Договору оренди, Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення про відмову від Договору.

3.9. В кожному окремому випадку Орендодавець може надавати пільги по орендній платі чи відстрочити внесення платежів.

3.10. У разі надання майна в суборенду, розмір орендної плати за оренду комунального майна, наданого в суборенду, змінюється відповідно до цільового використання об'єкта суборенди у відповідності із Методикою розрахунку.

3.11 Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві витрати, пов'язані з утриманням земельної ділянки. Розмір відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки, визначається згідно Додатку 2 до Договору оренди.

3.12. Орендар сплачує Орендодавцю витрати, пов'язані з утриманням будинку

3.13 Витрати на утримання прибудинкової території та інші витрати загального користування, передбачені Методикою розрахунку, (крім витрат, зазначених у п.3.11. цього договору), не входять до складу орендної плати та сплачуються орендарем окремо згідно розрахунку, зазначеному в Додатку 3 до цього договору.

3.14. Орендар зобов'язаний здійснити попередню оплату у розмірі двох-місячної орендної плати (за перший та останні місяці строку оренди).

3.15. Орендар, якому об'єкт майна надано у користування, сплачує вартість комунальних послуг організаціям, які їх надають за окремими договорами з цими організаціями. Вартість таких послуг не входить до складу орендної плати, не входить до складу експлуатаційних витрат і сплачуються орендарем безпосередньо постачальникам таких послуг.

3.16. Загальний розмір платежів Орендаря на користь Орендодавця визначається на підставі розрахунків додатків 1,2,3 до цього договору. Податок на додану вартість сплачується орендарями окремо від орендної плати у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з Договором оренди сторони несуть відповідальність і відшкодовують заподіяні збитки, в тому числі і втрачену вигоду, відповідно до чинного законодавства і цього Договору.

4.2. Сторони визнають, що в разі невнесення орендних платежів протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу, дію Договору оренди може бути достроково припинено на вимогу Орендодавця, з моменту отримання Орендарем повідомлення про відмову від Договору.

4.3. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір розглядається у встановленому законом порядку.

4.4. Відносини сторін, які не урегульовані цим Договором, регламентуються діючим законодавством України.

4.5. В разі невиконання Орендарем пункту 2.13. Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування об'єктом оренди за час прострочення.

5. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ. ЗМІНА УМОВ ТА ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

5.1. Обчислення строку Договору починається з моменту передачі об'єкту оренди Орендарю за актом.

Термін дії Договору встановлюється з **23.09.2008р. до 23.08.2009р.**

5.2. Після закінчення терміну, зазначеного в п.5.1. Договір оренди припиняє свою дію.

Орендар має право у встановленому порядку звернутись до Орендодавця з проханням укласти договір на наступний період.

В разі відмови Орендодавця продовжити термін оренди, Орендар повинен звільнити приміщення згідно умов п. 2. 13 цього Договору.

5.3. Зміна умов Договору або його дострокове припинення може мати місце за згодою сторін та в інших випадках, передбачених цим Договором та законодавством України. Зміни та доповнення до цього договору розглядаються сторонами протягом 20 днів з дня, отримання пропозиції щодо них, викладених у письмовій формі.

5.4. Договір може бути розірвано на вимогу однієї з сторін в разі невиконання іншою стороною її обов'язків та вимог, зазначених у цьому Договорі, а також на інших підставах, передбачених чинним законодавством.

5.5. Даний Договір припиняється у випадках:

- закінчення терміну дії Договору;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем;
- ліквідації юридичної особи;
- загибелі об'єкта оренди.

6. АМОРТИЗАЦІЙНІ ВІДРАХУВАННЯ

6.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно залишаються у розпорядженні Орендодавця і використовуються на відновлення орендованих основних фондів

7. ОСОБЛИВІ УМОВИ ДОГОВОРУ

7.1. Орендар зобов'язаний, у встановлений нижче строк виконати такі ремонтно-будівельні роботи (ремонт фасаду, цоколя і т.ін.) і благоустрій прилеглої території:

7.2. Цей Договір укладено Українською мовою у трьох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу та знаходиться

- перший примірник - у Голосіївській районній у м. Києві Раді,
- другий примірник - у Орендаря,
- третій примірник - в КП „Розрахунковий центр „Голосііво”
- четвертий примірник - в Управлінні освіти

7.3. Даний договір пролонгації не підлягає.

7. ДОДАТКИ ДО ДАНОГО ДОГОВОРУ

8.1. До Даного Договору додаються:

- Додаток 1 “Розрахунок орендної плати за нежиле приміщення”;
- Додаток 2 “ Розрахунок відшкодування витрат, пов'язаних із утриманням земельної ділянки”.
- Додаток 3 „Розрахунок відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням будинку

8.2. Додатки до даного Договору складають його невід'ємну частину.

ЮРИДИЧНА АДРЕСА СТОРІН

Орендодавець

Голосіївська районна
у м. Києві Рада
м. Київ, вул. Червоноармійська, 98
т. 529-85-09

Орендар

м. Київ
пр. Перемоги, 26
т. 537-63-60 т/ф 537-62-60

Банківські реквізити:

розділ 3 п. 3.3.

договору оренди

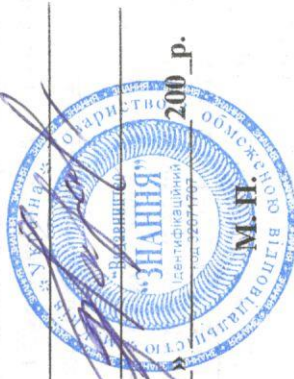
Банківські реквізити:

р/р 260000132906
в ЗАТ «Сбербанк Росії»
МФО 320627, код 32671707

Голова Ради

С.М. Садовой

« 200 р.



Відділ комунальних

підприємств та оренди

Голосіївської районної у м. Києві
державної адміністрації
м. Київ вул. Барбюса, 5
т. 287-24-57, 287-43-32

Управління освіти

Голосіївської районної у м. Києві
державної адміністрації
м. Київ, пр. 40-річчя Жовтня, 118-б
т. 257-12-57, 257-94-50

Зат.
Начальник відділу

« 200 р

Step A. Tolochko

Начальник управління

В.І. Телевний

« 200 р

2008



ДОДАТОК №1

до договору оренди нежитлового приміщення № _____ від «__» _____ 200_р.
Розрахунок орендної плати за нежитлове приміщення,
що знаходяться за адресою: буль. Ак. Заболотного, 144
площею а. 260,0 кв. м на СШ №236 поверсі
б. _____ кв. м в напівпідвалі
в. _____ кв. м в підвалі

1. Орендна плата із розрахунку на рік визначається:
О п л. р. = Вп * С ор * Нп

2080,77 * 3% * 260,0 = 16229,98 грн.

Вп - 2080,77 вартість 1 кв.м. приміщення визначеного експертним шляхом)

Сор - 3% - орендна ставка у відсотках від експертної оцінки вартості і залежить від роду діяльності)

Нп - 260,0 м² - площа орендованого приміщення

2. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

Ор. пл. міс. = Опл. р. / 12 * І п. р. * Ім1

Ор. пл. міс. = 16229,98 / 12 * 100,0% = 1352,50 грн

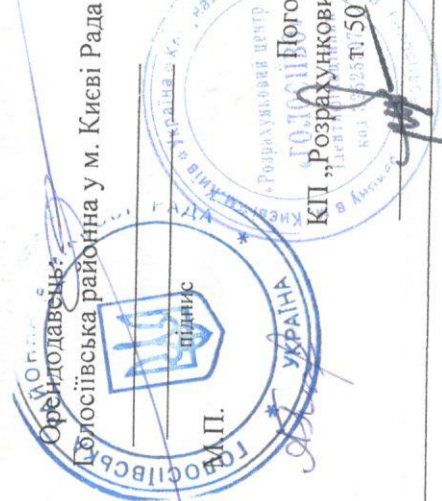
Іп.р. - індекс інфляції за період з дати затвердження звіту про незалежну оцінку майна до дати укладання договору, або перегляду розміру орендної плати.

Ім1 - індекс інфляції за перший місяць оренди.

Дата розрахунку: _____



М.П.



І.В. Лубко

ДОДАТОК №2

до договору оренди нежитлового приміщення
№ _____ від «__» _____ 200_р.

Розрахунок

відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки

- 1. Частина площі земельної ділянки, м² **260,0**
- 2. Базова вартість за 1 кв.м. **582,56**
- 3. Локальний коефіцієнт **1,5**
- 4. Коефіцієнт функціонального використання землі **2,5**
- 5. Індикація **1,028**
- 6. Грошова оцінка

п.5 = (п. 1 х п.2 х п.3 х п.4 х)
260,0 * 582,56 * 1,5 * 2,5 * 1,028 = 583899,89 грн.

Сума витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки (п.5 х 1 %)

583899,89 * 1% = 5839,00 грн. в рік
5839,00 : 12 = 486,58 грн. в місяць х 1,152 = 560,54



М.П.



Погоджено:
КП "Розрахунковий центр "Голосієво"
Телефон: 501-60-39

І.В. Лубко
(підпис)

ДОДАТОК №3

до договору оренди нежитлового приміщення

№ _____ від « _____ » _____ 200__ р.

Розрахунок

витрат, пов'язаних з утриманням будинку

Ев = Нн * Вуб

Ев = 260,0 * 2,05 = 533,00 грн.

Ев – розмір витрат, пов'язаних з утриманням будинку. (без ПДВ)

Нн – площа орендованого приміщення.

Вуб – розмір витрат на утримання прибудинкової території та інші витрати загального користування за 1 кв.м. орендованого приміщення, визначений за фактичними даними бухгалтерського звіту та коригується щорічно.

Орендодавець

Голосіївська районна
у м. Києві рада



Орендар



Погоджено:

КП "Розрахунковий центр "Голосіїво"

Т. 501-60-39



І. В. Любка

(підпис)