

ДОГОВІР № 2202-1
про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду
(нова редакція договору від 25.05.2016 №2202 про передачу майна територіальної
громади міста Києва в оренду)

місто Київ

"29" листа 2019 року

Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), далі - ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі заступника директора Сокур Аліни Вікторівни, яка діє на підставі Положення про Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яке затверджене розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.12.2012 р. № 2383, Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва, яке затверджене рішенням Київської міської ради від 21.04.2015р. № 415/1280 (зі змінами), та наказу Департаменту комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.05.2016р. № 238 з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю "Бізнес-оператор "Чотири сезони", далі — ОРЕНДАР, в особі директора Мірошника Юрія Григоровича, який діє на підставі Статуту з другої сторони, а також Комунальне підприємство «Фармація», далі ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ, в особі генерального директора Світлого Руслана Валентиновича, який діє на підставі Статуту, що іменуються разом - СТОРОНИ, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ на підставі рішення постійної комісії Київської міської ради з питань власності від 25 червня 2019 р. № 162 передає, а ОРЕНДАР приймає в оренду нерухоме майно (нежитлові приміщення), що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва; далі - ОБ'ЄКТ, які знаходяться за адресою: м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, 27, літ. А площею 76,1 кв.м для розміщення кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, закладів ресторанного господарювання з постачання страв, приготовлених централізовано, для споживання в інших місцях; 106,0 кв.м для розміщення торговельних об'єктів з продажу алкогольних та/або тютюнових виробів.

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

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. ОБ'ЄКТОМ оренди є:

Нежитлові приміщення загальною площею 182,10 кв. м на 1 поверсі, згідно з вкопіюванням з поповерхового плану, що складає невід'ємну частину цього Договору.

2.2. Вартість ОБ'ЄКТА згідно із затвердженим висновком про вартість майна станом на "31" січня 2019 року становить без урахування ПДВ: 1 кв. м 17031 (сімнадцять тисяч тридцять одну) грн. 30 коп., всього 3 101 4000 (три мільйони сто одна тисяча чотириста) грн. 00 копійок.

2.3. Стан ОБ'ЄКТА на дату передачі його ОРЕНДАРЕВІ, визначається в акті приймання-передавання, що є невід'ємною частиною цього Договору (додаток 2) щодо частини Об'єкту площею 17,3 кв.м та в акті приймання-передавання, що є невід'ємною частиною Договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 25.05.2016р. № 2202.

2.4. 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, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015р. № 415/1280 (із змінами):

згідно з розрахунком орендної плати, що є невід'ємною частиною цього Договору (додаток 1) становить без ПДВ: за базовий місяць розрахунку січень 2019р. 33560,18 грн (тридцять три тисячі п'ятсот шістдесят гривень 18 копійок).

Якщо Договір укладено на строк, що перевищує три роки, розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку переглядається кожні три роки і доводиться до ОРЕНДАРЯ листом за підписом уповноваженої особи ОРЕНДОДАВЦЯ.

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 (першого та/або останнього місяців оренди) 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 підлягає перегляду 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.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний звернутися до ОРЕНДАРЯ із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами.

ОРЕНДАР може звернутися до ОРЕНДОДАВЦЯ із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміню розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватись з першого числа місяця, наступного за датою укладання СТОРОНАМИ додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова ОРЕНДАРЯ укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

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 період виконання ремонтних робіт орендна плата може бути зменшена на 50 відсотків для об'єктів площею більше 150 кв. м на строк не більше 6 місяців.

Інформація щодо неможливості використання 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 та за умови дотримання Орендарем умов договору щодо

належного утримання об'єкта оренди та його комунікацій та виконання підпункту 4.2.14 цього Договору.

3.9. Оплата витрат на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т.ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), компенсація 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. Індикація 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 установленому 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 закінчення, припинення (розірвання) цього Договору ОРЕНДАР сплачує плату за фактичне користування об'єктом оренди до дня підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди орендодавцем, орендарем та балансоутримувачем або іншими документами, передбаченими законодавством включно:

у розмірі орендної плати, визначеної договором оренди, – протягом місяця після дати закінчення (дострокового розірвання) договору оренди;

у розмірі подвійної орендної плати, визначеної договором оренди, - починаючи з другого місяця після закінчення (дострокового розірвання) договору оренди.

4. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

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

4.1.2. 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.

4.1.3. У разі здійснення ОРЕНДАРЕМ невід'ємних поліпшень орендованого ОБ'ЄКТА ОРЕНДОДАВЕЦЬ разом з ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

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

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

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

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

4.2.5. 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,

місце спільного 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.

4.2.6. Забезпечити підготовку ОБ'ЄКТА до експлуатації в осінньо-зимовий період: провести утеплення вікон, дверей, ремонт покрівлі (у разі необхідності).

4.2.7. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди. Забезпечувати дотримання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА (у разі їх наявності). 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. Не допускати самовільного перепланування об'єкта без розробленої та встановленим порядком погодженої ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ проектної документації.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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 дату проведення інвентаризації на ПІДПРИЄМСТВІ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧІ.

4.2.10. Не менш ніж за 2 місяці письмово до припинення використання ОБ'ЄКТА повідомити ОРЕНДОДАВЦЮ та ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ.

4.2.11. Самостійно сплачувати вартість фактично спожитих комунальних послуг постачальникам таких послуг, які надаються за окремими договорами, укладеними ОРЕНДАРЕМ з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія, вивіз сміття і т. п.), за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

У разі відсутності можливості укладання прямих договорів з підприємствами-постачальниками послуг (водопостачання, газ, теплова енергія та ін.), ОРЕНДАР відшкодовує витрати ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА за надані послуги у відповідності до окремо укладених договорів на підставі даних обліку (лічильників) та/або на підставі виставлених розрахунків.

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

4.2.13. 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.

4.2.14. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати ОБ'ЄКТ не менше ніж на його вартість за висновком про вартість/актом оцінки 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.

Обов'язкові для страхування ризику: пожежа, вибух, удар блискавки, дії стихійних явищ, протиправні дії третіх осіб, пошкодження водою, пошкодження об'єкта оренди при проведенні ремонтних робіт та інші додаткові ризики, від яких необхідно застрахувати майно, на вимогу ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА.

4.2.15. 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.

4.2.16. 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.

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

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

4.2.19. 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.

4.2.20. З метою приведення розміру орендної плати у відповідність із новими ринковими умовами ОРЕНДАР має надати ОРЕНДОДАВЦЮ новий звіт з незалежної оцінки ОБ'ЄКТА:

за три місяці до дати закінчення цього Договору – якщо Договір укладено менше ніж на три роки і ОРЕНДАР бажає продовжити Договір на новий строк, або через три роки після дати попереднього звіту – якщо Договір укладено на три і більше років.

Одночасно із звітом надається заява про продовження Договору на новий строк, якщо нова оцінка здійснюється з метою продовження дії Договору на новий строк.

Порушення ОРЕНДАРЕМ зазначеного у цьому пункті строку надання звіту про незалежну оцінку більше ніж на два місяці є підставою для непродовження Договору на новий строк або для дострокового розірвання Договору. Пропущений строк може бути поновлений на підставі рішення постійної комісії Київської міської ради з питань власності

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

4.2.22. 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.

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

4.2.24. Сторони вживають заходи для здійснення державної реєстрації права власності територіальної громади міста Києва на ОБ'ЄКТ. З цією метою ОРЕНДОДАВЕЦЬ вживає заходів, передбачених рішенням Київської міської ради від 23 жовтня 2013 року №270/9758 «Про питання, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва», зокрема, забезпечує видачу протягом шести місяців з моменту укладання цього Договору секретарем Київської міської ради або іншою уповноваженою особою довіреності ОРЕНДАРЮ для вчинення від імені територіальної громади міста Києва всіх дій, необхідних для здійснення технічної інвентаризації і реєстрації права власності територіальної громади міста Києва на ОБ'ЄКТ. Витрати, пов'язані з вчиненням цих дій, покладаються на ОРЕНДАРЯ, з його згоди

4.2.25. Забезпечувати наявність на території об'єктів оренди нотаріально посвідчених копій документів, які засвідчують особу та надають право перебувати та здійснювати господарську діяльність на території об'єкта оренди (паспорт, свідоцтво про реєстрацію, виписка (витяг) з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців,

договорів оренди (суборенди), трудовий договір між працівником та особою, яка використовує найману працю, трудова книжка, дозвільні документи тощо). Письмово повідомляти ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ про особу, яка має право перебувати (здійснювати) господарську діяльність на території об'єкта оренди у тижневий строк.

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.

4.3.3. У разі здійснення ОРЕНДАРЕМ невід'ємних поліпшень орендованого ОБ'ЄКТА ОРЕНДОДАВЕЦЬ разом з ПІДПРИЄМСТВОМ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧЕМ зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

5. ПРАВА СТОРІН

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 залученням 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.

5.3. 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. Індикація 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'ЄКТІ або за його межами, якщо вину ОРЕНДОДАВЦЯ не встановлено.

6.2. За несвоечасну 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.

Крім того, орендар згідно з пунктом 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує інфляційні витрати по заборгованості та 3 % річних від простроченої суми заборгованості.

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 можуть стягуватись у повному обсязі втрати, пов'язані з таким стягненням та іншими процедурами розірвання договорів (демонтаж, зберігання тощо).

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 завданих 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 відповідальність 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 відповідальності 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 достроково 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 відповідальність 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/ОРЕНДАР. Амортизаційні

варахування використовуються на відновлення ОБ'ЄКТА. Право власності на майно, придбане або набуто 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 таких робіт 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 установленому законодавством України порядку, та при наявності дозвільних документів на виконання будівельних робіт, отриманих в установленому 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 21.04.2015р. №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 ОРЕНДАРЕМ.

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, укладати договори (контракти, угоди), пов'язані з будь-яким використанням ОБ'ЄКТА іншою юридичною чи фізичною особою без попередньої письмової згоди 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 ОРЕНДАРЕМ 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, компенсацію витрат ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА за користування земельною ділянкою та місцями загального

користування, визначається окремим договором, який укладається з ПІДПРИЄМСТВОМ-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 дати останньої перевірки, проведеної згідно з п. 17.1 Положення.

8.6. За порушення договірних зобов'язань в частині страхування об'єкта, перевищення орендованої площі, торгівлі за нецільовим призначенням, а також при недотриманні інших умов договору. Договір може бути розірвано достроково в установленому законодавстві порядку.

9. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1. Цей Договір є укладеним з моменту підписання його СТОРОНАМИ і діє з "29" жовтня 2019 року до «27» листопада 2022 року.

У разі, якщо законом передбачене нотаріальне посвідчення і державна реєстрація, цей Договір є укладеним з моменту державної реєстрації.

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 вручення 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.

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. Договір вважається розірваним з дати повідомлення ОРЕНДАРЯ/ОРЕНДОДАВЦЯ про згоду розірвати Договір, але не раніше дати повернення ПІДПРИЄМСТВУ-БАЛАНСОУТРИМУВАЧУ ОБ'ЄКТА за актом приймання-передачі.

9.6. На вимогу однієї із СТОРІН 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. Для продовження дії Договору на новий строк ОРЕНДАР звертається до ОРЕНДОДАВЦЯ за три місяці до закінчення строку дії цього Договору із заявою про продовження Договору на новий строк. До заяви додається новий звіт з незалежної оцінки ОБ'ЄКТА, як передбачено пунктом 4.2.21 цього Договору.

У разі неотримання ОРЕНДОДАВЦЕМ заяви ОРЕНДАРЯ і звіту з незалежної оцінки ОБ'ЄКТА протягом двох місяців з дати закінчення граничного строку для їх надання, ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний направити ОРЕНДАРЮ повідомлення про припинення цього Договору. Зазначене повідомлення повинно бути направлено не пізніше одного місяця після закінчення строку дії Договору.

У разі відсутності заяви однієї із СТОРІН 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.

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

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

До цього Договору додаються:

розрахунок орендної плати;

акт приймання-передачі орендованого майна;

викопіювання з поповерхового плану.

11. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ
Департамент комунальної
власності м. Києва виконавчого
органу Київської міської ради
(Київської міської державної
адміністрації)

01001 м. Київ, вул. Хрещатик, 10
п/р 35414001024278
в ГУ ДКСУ у м. Києві
МФО 820019
Код ЄДРПОУ 19020407
тел. (044) 202-61-76
факс 202-61-77

ОРЕНДАР
Товариство з обмеженою
відповідальністю "Бізнес-
оператор "Чотири сезони"

01001 м. Київ вул. Мала
Житомирська, буд. 16/3
п/р 26004301338703
в ПАТ "ОТП Банк" відділення
Михайлівське,
МФО 300528
Код ЄДРПОУ 34060759

**ПІДПРИЄМСТВО-
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ**
Комунальне підприємство
"Фармація"

01030, м. Київ, вул. І.Франка, 38-Б
п/р 2600230961001
в АТ "Банк Кредит Дніпро"
у м. Києві
МФО 305749
Код ЄДРПОУ 05415852
тел. (044) 234-91-41,
факс 234-92-03

Заступник директора



А.В. Сокур

Директор



Ю.Г. Мірошник

Генеральний директор



Р.В. Світлий

al

Затверджено:
Заступник директора Департаменту
комунальної власності м. Києва


А. Сокур

Додаток до договору № 2202 від 29.02.2019

РОЗРАХУНОК
орендної плати по нежитловому приміщенню (споруди)
за адресою: м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, 27 ліг. А
станом на 01.02.2019р.

- Площа приміщень (споруд), яка передається в орендне користування – **182,1 кв. м**
- Вартість об'єкта оренди, яке є частиною нежилого будинку (споруди,) відповідно до висновку про вартість майна станом на 31 січня 2019 року виконаної суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Експертна компанія “Вектор” складає **3101400,00 грн.** /без ПДВ/ три мільйони сто одна тисяча чотириста) грн 00 коп., 1 кв. м 17031 (сімнадцять тисяч тридцять одна) грн 30 коп. /без ПДВ/.
- Орендні ставки у % відповідно до Методики розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київради від 21.04.2015 № 415/1280 (із змінами):

76,1 кв.м	6%
106, 0 кв.м	18%
- Розмір річної орендної плати

76,1 кв.м	77764,92 грн (без ПДВ)
106,0 кв.м	324957,23 грн (без ПДВ)
всього: 182,1 кв.м	402722,15 грн (без ПДВ)
- Розмір місячної орендної плати

76,1 кв.м	6480,41 грн (без ПДВ)
106,0 кв.м	27079,77 грн (без ПДВ)
всього: 182,1 кв.м	33560,18 грн (без ПДВ)
- Розмір орендної плати за кожний наступний місяць розраховується шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.
- Податок на додану вартість сплачується орендарем окремо від орендної плати у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством України.
- Розмір за 1 кв.м

76,1 кв.м	85,16 грн. (без ПДВ)
106, 0 кв.м	255,47 грн. (без ПДВ)

ПІДПРИЄМСТВО-
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Комунальне підприємство «Фармація»
01030, м. Київ, вул. І.Франка, 38-Б
п/р 2600230961001
в АТ «Банк Кредит Дніпро» м. Києва
МФО 305749
Код ЄДРПОУ 05415852
тел. (044) 234-91-41, факс 234-92-03

Генеральний директор

Р.Б. Світлий

ОРЕНДАР

Товариство з обмеженою відповідальністю
“Бізнес-оператор “Чотири сезони”
01001 м. Київ вул. Мала
Житомирська, буд. 16/3
п/р 26004301338703
в ПАТ “ОТП Банк” відділення
Михайлівське,
МФО 300528
Код ЄДРПОУ* 34060759

Директор

Ю.Г. Мірошник

Додаток №
до Договору № 2202-1
від «29» листопада 2019р.

АКТ
приймання – передачі
нерухомого майна

м. Київ

«29» листопада 2019р.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ в особі заступника директора Департаменту комунальної власності м. Києва Сокур Аліни Вікторівни, ОРЕНДАР в особі директора Мірошника Юрія Григоровича та ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ в особі генерального директора Комунального підприємства «Фармація» Світлого Руслана Валентиновича,

Склали цей акт про наступне:

ОРЕНДАР передає, а ОРЕНДОДАВЕЦЬ та ПІДПРИЄМСТВО-БАЛАНСОУТРИМУВАЧ приймають з орендного користування згідно з Договором оренди від 29 листопада 2019 року нежитлове приміщення загальною площею 17,3 кв. м, розташоване за адресою: м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, 27, літ. А, що перебуває на балансі Комунального підприємства «Фармація».

Стан приміщення, що передається згідно даного Договору – задовільний.

Загальна площа орендованого приміщення становить 182,1 кв.м

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Департамент
комунальної власності
м. Києва

Заступник директора

А.В. Сокур



ОРЕНДАР

Товариство з обмеженою
відповідальністю «Бізнес-
оператор «Чотири сезони»

Директор

Ю.Г. Мірошник



**ПІДПРИЄМСТВО-
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ**
Комунальне підприємство
«Фармація»

Генеральний директор

Р.В. Світлий

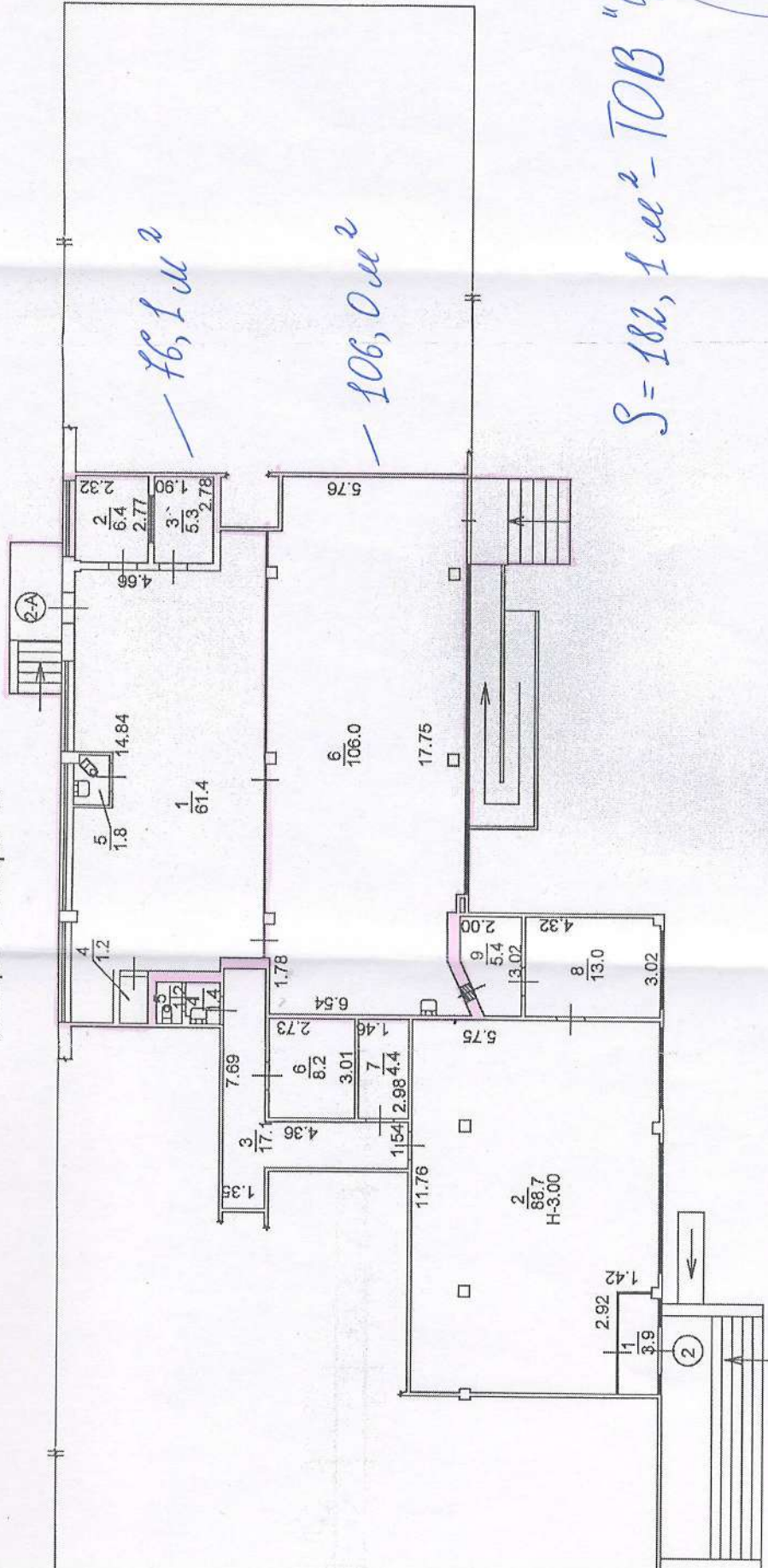




вулиця (провулок, площа) пр-кт Героїв Сталінграда № 27
 місто (селище, село) Київ
 район _____
 область _____

Масштаб 1 : 200

Поверх 1 літери "А"



76,1 м²

106,0 м²

S = 182,1 м² - ТОВ "Чотири сезони"



*Генеральний директор
 КТ "Формалія"
 Віталь Р. В.*