

29

2009

ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого майна спільної власності
територіальних громад сіл, селищ і міст області
№ 41

м. Кіровоград

2 січня 2009 р.

Кіровоградська обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д.І.Чижевського (надалі - Орендодавець) в особі директора Гаращенко Олени Миколаївни, що діє на підставі Статуту підприємства, з одного боку, та закрите акціонерне товариство "Київстар Дж.Ес.Ем.", що є юридичною особою, резидентом України та платником податку на прибуток на загальних умовах (надалі – Орендар), в особі директора Філії ЗАТ "Київстар Дж.Ес.Ем." у м. Дніпропетровську Цепеннікова Сергія Анатолійовича, що діє на підставі Положення про Філію та довіреності №384 від 25.12.2008 року з іншого боку, уклали цей договір про наведене нижче

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець на підставі рішення постійної комісії з питань власності та приватизації Кіровоградської обласної ради від 9.12.2008 року № 682 передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно (далі – Майно) площею 50 м2, розміщене на земельній ділянці, площею 3790 м2, за адресою: м. Кіровоград, вул. К. Маркса, 24 на даху бібліотеки, вартість якого визначена на підставі балансу і становить балансову (залишкову) вартість у сумі 9056.57 грн.

Майно передається в оренду з метою розміщення обладнання базової станції (RBS KIR - 976) стільникового мобільного зв'язку ЗАТ "Київстар Дж.Ес.Ем." .

II. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Майна, а також здійснення авансового платежу згідно з пунктом 3.8. цього Договору.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в орендаря прав власності на це Майно.

Власником Майна залишаються територіальні громади сіл, селищ і міст області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, яка визначена в акті приймання - передачі орендованого Майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю аналогічно до порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі. З цього дня припиняється нарахування орендної плати.

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

2.6. Плата, яка справляється з Орендаря складається з плати за користування Майном (орендної плати) і плати за користування земельною ділянкою.

Орендар відшкодовує Орендодавцю відповідну частину плати за користування земельною ділянкою, на якій розташоване Майно, та земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди.

Відшкодування плати за користування земельною ділянкою визначається в розмірі, пропорційному площі частини майна, що орендується.

III. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики і становить без ПДВ за перший місяць оренди 1625.00 грн.

Відшкодування плати за користування земельною ділянкою проводиться відповідно до розрахунку земельного податку, який буде надано додатково.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

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

У випадку користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та / або останнього місяців оренди), добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.3. Орендна плата перераховується Орендодавцю до 25 числа місяця за який здійснюється платіж.

3.4. До орендної плати не включається плата за комунальні послуги: забезпечення електроенергією, теплом, водопостачання та водовідведення, вивіз твердих відходів, обслуговування та ремонт комунальних мереж, елементів приміщень, догляд за прибудинковою територією, витрати на утримання орендованого майна, які згідно з договором оренди зобов'язується надавати Орендодавець. Такі суми сплачуються Орендарем окремо за відповідними рахунками.

3.5. Розмір орендної плати та комунальних послуг у безапелляційному порядку переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата, частина земельного податку а також плата за надані послуги: експлуатаційні, забезпечення електроенергією, теплом, водою та інші

перераховані несвоєчасно, або не в повному обсязі, стягується відповідно до чинного законодавства України.

3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.8.Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за 1 місяць.

3.9.Орендна плата перерахована несвоєчасно або не у повному обсязі, перераховується "Орендодавцю" з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний прострочений календарний день оплати відповідно до чинного законодавства України.

У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість по ній складає загалом не менше ніж три місяці, орендар також сплачує штраф у розмірі 10% від суми заборгованості.

3.10.У разі припинення (розірвання) договору оренди Орендар сплачує орендну плату по день повернення майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи відповідні санкції.

3.11.У разі зміни діючих тарифів на оренду нежитлового приміщення, вартості землі, орендна плата відповідно підлягає зміні, починаючи з строку введення нового тарифу, про що укладається нова додаткова угода.

IV. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Право власності на майно придбане Орендарем здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальних громад сіл, селищ і міст області.

V. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

5.1.Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2.Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату, плату за користування земельною ділянкою, комунальні послуги та витрати за утримання орендованого майна.

5.3.Своєчасно за свій рахунок здійснювати поточний та капітальний ремонт орендованих основних фондів. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна. В разі необхідності виконання капітального ремонту орендованого майна, Орендар попередньо погоджує

кошторис з Орендодавцем та умови його виконання. У разі якщо орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.4. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

5.5. За свій рахунок провести всі протипожежні заходи, а також протягом 10 днів після заселення оформити в органах державного пожежного нагляду дозвіл на експлуатацію орендованого приміщення, з надання копії дозволу, оформленого в органах державного пожежного нагляду, Орендодавцю.

5.6. В орендованому приміщенні нести відповідальність за дотримання правил пожежної безпеки, за свої кошти забезпечувати орендоване приміщення засобами пожежної безпеки.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди не менше ніж на його балансову вартість на користь Орендодавця, в порядку визначеному законодавством, з наданням копії страхового полісу Орендодавцю. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застраховане.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.9. Відшкодувати витрати Орендодавця за утримання орендованого майна та надані комунальні послуги Орендарю.

5.10. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця.

5.11. У разі зміни розрахункового рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

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

5.13. У разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна укласти з Орендодавцем нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати.

5.14. Орендар самостійно укладає договір на енергопостачання та встановлює прилади обліку електроенергії. Самостійно встановлює контур заземлення та блискавкозахист.

VI. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

- 6.2. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених статутом, чинним законодавством України та цим Договором.
- 6.3. В установленому порядку з письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переоснащення.
- 6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних закладів тощо).
- 6.5. Орендар має право передавати окремі площі орендованого майна у суборенду фізичним та юридичним особам тільки за попередньою письмовою згодою Орендодавця. Суборендну плату у розмірі, що не перевищує орендну плату за об'єкт суборенди отримує Орендар, а решту суборендної плати, що перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, Орендар спрямовує Орендодавцю.
- 6.6. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

7. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

- 7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі Майна, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди нерухомого майна на строк, не менше ніж три роки, - після державної реєстрації Договору.
- 7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.
- 7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір за таких самих умов з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.
- 7.4. У разі припинення чи розірвання Договору відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, за наявності письмового дозволу Орендодавця на такі поліпшення в межах суми збільшеної вартості орендованого майна в результаті таких поліпшень.
- 7.5. У п'ятиденний термін після підписання сторонами Договору повідомити про це орган Антимонопольного комітету України у випадках, коли:
Орендар або Орендодавець згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;
внаслідок укладення Договору, підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;
сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення Договору (Орендарю або Орендодавцю), перевищують показники, визначені законодавством.
- 7.6. Здійснювати контроль за станом об'єкта оренди.
- 7.7. Орендодавець надає дозвіл уповноваженим Орендарем особам здійснювати на об'єкті оренди монтаж, спорудження, запуск базової станції (RBS)

стілникового мобільного зв'язку, та проводити догляд, ремонт, модернізацію об'єкта Орендаря, а також всі інші необхідні роботи, знаходитися там при необхідності.

Орендар вправі здійснювати потрібні роботи з переобладнання або дообладнання об'єкту оренди, попередньо погодивши це з Орендодавцем.

Про будь-які пошкодження чи збитки, завдані Орендарем під час монтажу, догляду чи ремонту, Орендодавець повинен повідомляти протягом 14-денного строку, з моменту виявлення таких пошкоджень. У такому випадку Сторони повинні укласти взаємопогоджений протокол, яким визначатимуться характер та розмір шкоди, а після цього Орендар у погоджений Сторонами термін повинен повністю усунути завдану шкоду, а у випадку неможливості цього – відшкодувати вартість збитків.

7.8. Орендодавець не має права використовувати для власних потреб електроенергію, яка підводиться до обладнання Орендаря.

7.9. Орендодавець не вправі проводити ніяких ремонтних, будівельних, фасадних чи будь-яких інших робіт на об'єкті Орендаря, які можуть перешкодити нормальній роботі обладнання. У зв'язку із цим Орендодавець у подібних випадках зобов'язаний за 20 днів заздалегідь надіслати письмове попередження, після чого, отримавши письмове погодження Орендаря, зможе провести узгоджені ремонтні та будівельні роботи.

VIII. ПРАВА ОRENDOДАВЦЯ

Орендодавець має право:

8.1. Безперешкодно контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невикористання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Відмовитися від Договору і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців.

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

8.4. У разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна укласти з Орендарем нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати.

8.5. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем умов Договору.

8.6. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

IX. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

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

9.2. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішують шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

9.3. Орендодавець не несе відповідальності за збереження та стан майна Орендаря.

X. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ. ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено з 2 січня 2009 до 31 грудня 2009 року

10.2. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін, Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

10.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірваний за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.4. У разі припинення або розірвання Договору, поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювальні поліпшення – власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлювальних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

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

10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за випадком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.8. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця і Орендаря.

ХІ. ПЛАТІЖНІ ТА ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець - Кіровоградська обласна універсальна наукова бібліотека
м. Д.І.Чижевського
5006 м. Кіровоград, вул. К.Маркса,24
Банківські реквізити: код 02219406
р/р 35424002001414 в ГУДК у Кіровоградській області МФО 823016

Орендар – ЗАТ “Київстар Дж.Ес.Ем.”
Платник: Філія ЗАТ “Київстар Дж. Ес. Ем.” у м. Дніпропетровську
49050, Україна , м. Дніпропетровськ, проспект Гагаріна,103-а
ЕДРПОУ 25017674
ПІН 216738326059
Св-во платника ПДВ № 36027360
П/р 26008032777700 АКІВ УКРСИББАНК. м.Дніпропетровськ МФО 351005

ХІІ. ДОДАТКИ

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

До цього Договору додаються:

Розрахунок орендної плати;

Акт приймання-передачі орендованого Майна.

ОRENДОДАВЕЦЬ

Директор ОУНБ ім. Д. І. Чижевського



О.М.Гарашенко

ОRENДАР

Директор Філії ЗАТ
“Київстар Дж. Ес.Ем.”
у м. Дніпропетровську



С.А. Цепенніков

Додаток до договору оренди № 41
від 2 січня .2009р.

РОЗРАХУНОК
орендної плати

1. ЗАТ “Київстар Дж. Ес. Ем.” в оренду передано частину площі даху будівлі бібліотеки яка дорівнює 50 м²

Базова ставка орендної плати за 1 м² в місяць дорівнює - 25,00 грн.
Коефіцієнти: К1 = 1.3 – місцезнаходження приміщення в центральній зоні;
К4 = 1.0 – приміщення без окремого виходу на вулицю;
К5 = 1.0 – м. Кіровоград

Ор. пл. = 25.00 грн. x 1.3 x 1.0 x 1.0 x 50 м² = 1625.00 грн./міс.

Директор бібліотеки



О.М. Гаращенко

Головний бухгалтер

Т.П.Шпильова



Додаток до договору оренди № 41
від 2 січня 2009 р.

АКТ ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ МАЙНА

Обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д.І.Чижевського передає, а ЗАТ «Київстар Дж.Ес.Ем.» приймає в оренду частину площі даху бібліотеки площею 50 м², розташоване за адресою м. Кіровоград, вул. К.Маркса, 24

Балансова вартість, грн.	Сума зносу, грн.	Залишкова вартість, грн.	Загальна площа, кв.м.	Передається в оренду, кв.м.	Вартість переданого в оренду приміщення, грн.
1	2	3	4	5	6
1823457,8	400834,28	1422623,6	7854,1	50,0	9056,57

Характеристика майна: майно в задовільному стані

ПЕРЕДАВ

Директор ОУНБ ім. Д.І. Чижевського



О.М.Гарашенко

ПРИЙНЯВ

Директор Філії ЗАТ
«Київстар Дж.Ес.Ем.»
у м. Дніпропетровську



С.А.Цепенніков