

ДОГОВІР СУБОРЕНДИ № 19/09-23
індивідуально визначеного нерухомого майна спільної
комунальної власності територіальних громад сіл, селищ
Макарівської селищної ради Київської області

смт. Макарів

«19» вересня 2023 року

Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКО-ІНВЕСТ 2017», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41166520, місцезнаходження якого 08072, с. Бишів, вул. Київська, 45-А, Київської обл., в особі директора Дворського Олексія Володимировича, що діє на підставі Статуту (далі –Орендар), з однієї сторони та

Суборендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-ІНВЕСТ ГРУП», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 44415500, місцезнаходження якого, 08072, с. Бишів, пров. Підгаївський, 4, Фастівський р-н, Київської обл., в особі директора Мелашенка Володимира Івановича, яка діє на підставі Статуту, (надалі – Суборендар) разом по тексту іменовані Сторони, на підставі Договору оренди № 27-22 від 17.08.2022 та рішення Макарівської селищної ради від 30.06.2023 року № 610-24-VIII, уклали даний Договір про наведене нижче, Постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634:

1. Предмет Договору

1.1. Орендар передає, а Суборендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ Макарівської селищної ради Київської області - частину нежитлового приміщення (котельня), що розташована на території Кодрянського ліцею Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області, площею 5 кв.м, (далі - орендоване Майно), розміщеного за адресою: Київська обл., Бучанський район, смт. Кодра, вул.Ковпака, 44, що перебуває на балансі Кодрянського ліцею Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області, вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку вартості майна станом: на 12.05.2022 року і становить: 6 970,00 грн. (шість тисяч дев'ясот сімдесят) грн.

Майно передається в суборенду для подальшого обслуговування Суборендарем твердопаливної котельні для виробництва теплової енергії з подальшим продажем виробленої теплової енергії для забезпечення опалення закладу освіти.

1.2. Передача Майна в суборенду здійснюється за актом приймання-передачі, в якому зазначається стан Майна, що суборендується та інші відомості за узгодженням сторін.

2. Умови передачі та повернення суборенованого майна

2.1. Суборендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору.

2.2. Майно передається в суборенду без права викупу Суборендарем.

2.3. Передача майна в суборенду не тягне за собою виникнення в Суборендаря права власності на це Майно. Майно залишається у спільній комунальній власності Макарівської селищної ради Київської області, а Суборендар користується ним протягом строку суборенди.

2.4. Майно, що суборендується, має бути передане Орендарем та прийняте

Суборендарем протягом п'яти робочих днів з моменту укладання (набрання чинності) цього Договору.

2.5. У випадку розірвання Договору чи припинення його дії Суборендар зобов'язаний негайно (не пізніше п'яти календарних днів) повернути Орендарю суборендоване Майно по акту приймання-передачі. Майно вважається поверненим Орендарю з моменту підписання сторонами акту приймання-передачі.

2.6. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на Орендаря.

3. Орендна плата та розрахунки

3.1. Орендна плата визначена за базовий місяць вересень 2023 року в розмірі 87,74 грн (вісімдесят сім грн. 74 коп.) з ПДВ.

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

3.3. 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 розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї зі сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та оформлюється додатковою угодою до договору.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному розмірі, підлягає індексації і стягується за весь період заборгованості з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

При цьому, у разі несплати Суборендарем орендної плати (повністю або частково) у встановлені строки, більше ніж 3 місяці підряд, Орендар має право ставити питання про розірвання договору суборенди.

При наявності заборгованості по орендній платі, кошти, що надходять від Суборендаря, зараховуються в рахунок існуючої заборгованості по орендній платі, що виникла раніше, незалежно від призначення платежу, вказаного в платіжному дорученні.

3.6. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Суборендар також сплачує штраф у розмірі 10 % від суми заборгованості.

3.7. Суборендар сплачує орендну плату щомісячно до 15 числа наступного за звітним місяцем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок Орендаря.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає, в установленому порядку, заліку в рахунок майбутніх платежів або поверненню платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

3.9. Зобов'язання Суборендаря по сплаті орендної плати забезпечується у вигляді авансової оплати у розмірі не менше ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць строку дії договору оренди та сплачується Суборендарем протягом 30 календарних днів з дати підписання Договору. Індexація орендної плати в цьому випадку проводиться відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно спільної комунальної власності.

3.10. У разі припинення (розірвання) Договору суборенди Суборендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення

строку дії Договору суборенди не звільняє Суборендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи штрафні санкції.

Оплата комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою не входить до складу орендної плати.

Вартість цих послуг сплачується Суборендарем окремо на підставі окремих договорів, що укладаються з Балансоутримувачем.

Протягом 30 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем, який є балансоутримувачем орендованого Майна, договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого майна, прилеглої території, надання комунальних послуг пропорційно орендованій площі та згідно з показниками лічильників за використання електроенергії, води тощо.

У місячний термін з дати укладання цього Договору суборенди Суборендар надає Орендарю/Орендодавцю/Балансоутримувачу копії договорів на постачання вищезазначених послуг(за умови їх укладення).

Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду/суборенду одночасно кільком підприємствам, організаціям, установам, закладам, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, водовідведення за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру площі, яку орендують/суборенднують підприємства, організації, установи, заклади.

3.11. У разі, коли Майно повернуто Орендарю після закінчення строку дії цього Договору, орендна палата сплачується Суборендарем по день повернення Майна за актом приймання-передачі включно.

4. Використання амортизаційних відрахувань та відновлення суборенованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

4.1.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Суборендарем і в першочерговому порядку використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійсненні за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ Макарівської селищної ради Київської області.

4.3. Суборендар не має права без згоди Макарівської селищної ради проводити переобладнання, перепланування, ремонт майна, вести будівельні роботи на прибудинковій території.

4.4. Для отримання згоди Макарівської селищної ради на здійснення поліпшень Суборендар подає заяву і відповідні матеріали.

Вартість поліпшень майна, проведених Суборендарем без згоди Макарівської селищної ради, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

5. Права та обов'язки Орендаря

5.1. Орендар має право:

5.1.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Суборендарем Майна, переданого в суборенду за цим Договором;

5.1.2. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження;

5.1.3. Вимагати від Суборендаря необхідні матеріали, відомості, документи, тощо, які підтверджують виконання умов цього Договору;

5.1.4. Виступати з ініціативою щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору або його розірвання у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

5.2. Орендар має інші права, що впливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством України.

5.3. Орендар зобов'язується:

5.3.1. Передати Суборендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі Майна;

5.3.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Суборендарю користуватися суборендованим Майном на умовах цього Договору;

5.3.3. Інформувати Суборендаря щодо рішень власника, які стосуються суборенованого Майна;

5.3.4. У випадку реорганізації Суборендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Суборендарем.

6.

Права та обов'язки Суборендаря

6.1. За цим договором Суборендар має право:

6.1.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору протягом дії Договору;

6.1.2. Виключно за письмової згоди Макарівської селищної ради проводити невідокремлювані поліпшення чи реконструкцію орендованого Майна за рахунок власних коштів;

6.1.3. Без письмового дозволу Орендодавця проводити поліпшення орендованого Майна для своїх потреб, якщо ці поліпшення можна відокремити без нанесення шкоди цьому Майну. У такому випадку зазначені у цьому пункті поліпшення є власністю Суборендаря;

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

6.1.5. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання суборенованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо);

6.2. Суборендар має й інші права, що впливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством України.

6.3. За цим договором Суборендар зобов'язується:

6.3.1. Використовувати субореноване Майно відповідно до його цільового призначення та умов цього Договору;

6.3.2. Прийняти майно по акту приймання-передачі, який підписується протягом п'яти робочих днів з моменту укладання (набрання чинності) цього Договору;

6.3.3. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до розділу 3 цього Договору;

6.3.4. Забезпечити збереження суборенованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, утримувати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати субореноване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в суборенду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки;

6.3.6. Забезпечити безперешкодний доступ представників

Орендаря/Орендодавця/Балансоутримувача до суборенованого Майна та надавати за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо об'єкта суборенди з метою контролю за його використанням та для перевірки дотримання Суборендарем умов цього Договору з обов'язковим повідомленням Орендодавцем/Балансоутримувачем Суборендаря;

6.3.7. Нести витрати, пов'язані з утриманням суборенованого Майна, які не входять до орендної плати та сплачуються Суборендарем окремо на підставі додатків до Порядку надання в оренду майна спільної комунальної власності Макарівської селищної ради Київської області, додатків до договору та виставлених рахунків;

6.3.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів суборенованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень суборенованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень. Капітальний ремонт проводиться виключно за умови погодження його проведення Орендодавцем з Суборендарем.

6.3.9. Нести повну відповідальність за дотримання правопорядку, правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях;

6.3.10. Включити субореноване Майно до балансу із зазначенням, що це Майно є суборенованим (якщо інше не встановлене чинним законодавством);

6.3.11. На вимогу Орендаря/Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах та оформлювати відповідні акти;

6.3.12. У разі зміни розрахункового рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендаря/Балансоутримувача у тижневий строк. При недотриманні Суборендарем цієї вимоги всі повідомлення та рахунки Орендаря/Балансоутримувача на адресу Орендаря, вважаються надісланими належним чином;

6.3.13. У разі припинення або розірвання Договору повернути в 7- денний термін Орендарю, субореноване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в суборенду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендарю збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) суборенованого Майна з вини Суборендаря;

6.3.14. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок власних коштів;

6.3.15. У разі реорганізації чи ліквідації Суборендаря, а також, у разі порушенні справи про банкрутство у господарському суді, письмово повідомити про це Орендаря/Балансоутримувача в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

7. Відповідальність та порядок вирішення спорів

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

7.2. Спори, які виникають за цим Договором або у зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів, а у разі неможливості досягнення згоди – в судовому порядку.

7.3. Якщо Суборендар, у разі припинення Договору суборенди, не виконує обов'язку щодо повернення Майна, в ін сплатує Орендарю неустойку у розмірі подвійного розміру орендної плати за користування Майном за час прострочення.

7.4. У разі несплати Суборендарем орендної плати більше трьох місяця, Орендар має право ставити питання про дострокове розірвання договору у встановленому чинним законодавством порядку.

7.5. Відповідальність за пожежну безпеку орендованого Майна покладається на Суборендаря.

7.6. У разі звільнення Суборендарем Майна без письмового попередження Орендаря/Балансоутримувача, а також без складання акта приймання-передачі Майна в належному стані, Суборендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному розмірі та сплачує орендну плату за весь період користування до

підписання акта приймання-передачі Майна.

7.7. 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.

7.8. У разі наявності у будівлі або споруді кількох орендарів/суборендарів Суборендар несе солідарну відповідальність за належний технічний стан цієї будівлі або споруди, їх фасаду, інженерних комунікацій, санітарне утримання об'єкта суборенди та прибудинкової території.

7.9. У разі відмови Суборендаря від підписання акта приймання-передачі протягом 20 днів з дати отримання акта від Орендаря Договір припиняє свою дію.

7.10. Суборендар не має права передавати свої зобов'язання за цим Договором без попередньої письмової згоди Макарівської селищної ради.

Суборендар не має права укладати договори (контракти, угоди), у тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням Майна іншою юридичною чи фізичною особою без попереднього дозволу Макарівської селищної ради.

Порушення цієї умови Договору є підставою для дострокового розірвання цього Договору у встановленому порядку.

7.11. Майно повинно використовуватися Суборендарем тільки за цільовим призначенням, обумовленим підпунктом 1.1 цього Договору.

У разі виявлення факту використання Майна не за цільовим призначенням Договір може бути розірвано.

Суборендар зобов'язаний додатково сплатити різницю між орендною платою, розрахованою за фактичний вид використання Майна, встановлений перевіркою, та орендною платою, визначеною цим Договором за весь період оренди, з початку дії цього Договору, за умови обов'язкового залучення уповноваженого представника Суборендаря до такої перевірки.

8. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

8.1. Цей Договір укладено строком на три роки, тобто до «1d» серпня 2026 року.

8.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі у випадках, коли після його укладання законодавством встановлено правила, що погіршують становище Суборендаря, а в частині зобов'язань Суборендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

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

8.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

8.5. 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 оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу Фонду комунального майна Макарівського району.

8.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- закінчення строку договору оренди № 27-22;
- приватизації суборендованого майна Орендарем;
- загибелі суборендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря та/або Суборендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

8.7. У разі припинення або розірвання Договору, здійснені Суборендарем за рахунок власних коштів поліпшення суборендованого Майна, які можна відокремити від суборендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Суборендаря, а невідокремлювані поліпшення - спільною комунальною власністю територіальних громад Макарівської селищної ради району Київської області і компенсації не підлягають.

8.8. Повернення Майна проводиться по акту приймання-передачі, що підписується сторонами.

9. Додаткові умови

9.1. 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 строк, встановлений Договором, то цей строк відповідно відкладається на час дії цих обставин.

9.2. Усі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками сторін у кожному окремому випадку.

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

9.4. Цей Договір укладено при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Суборендаря та Орендаря, а також Орендодавця.

9.5. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

10. Додатки

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

- акт приймання-передачі орендованого Майна (додаток 1).

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

СУБОРЕНДАР	ОРЕНДАР
Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-ІНВЕСТ ГРУП» 08072, с. Бишів, Київська обл., пров.ХПідгаївський, 4 Код за ЄДРПОУ 44415500	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКО-ІНВЕСТ 2017» 08072, с. Бишів, Київська обл., вул. Київська, 45-А Код за ЄДРПОУ 41166520
Директор В.І. Мелашенко	Директор О.В. Дворський
	

Додаток № 1

до Договору суборенди індивідуально визначеного нерухомого майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ Макарівської селищної ради Київської області № 19/09-23 від «19» вересня 2023 року

Акт приймання-передачі Майна

смт. Макарів

«19» вересня 2023 року

Ми, що нижче підписалися, Орендар : Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКО-ІНВЕСТ 2017», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41166520, місцезнаходження якого 08072, с. Бишів, вул. Київська, 45-А, Київської обл., в особі директора Дворського Олексія Володимировича, що діє на підставі Статуту (далі – Орендар), з однієї сторони та

Суборендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕПЛО-ІНВЕСТ ГРУП», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 44415500, місцезнаходження якого, 08072, с. Бишів, пров. Підгаївський, 4, Фастівський р-н, Київської обл., в особі директора Мелашенка Володимира Івановича, який діє на підставі Статуту, (надалі – Суборендар) разом по тексту іменовані Сторони, склали цей Акт про те, що відповідно до договору суборенди від «19» 09 2023 року № 19/09-23 суборендоване Майно:

- частину нежитлового приміщення (котельня), що розташована на території Кодрянського ліцею Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області, площею 5 кв.м, (далі - орендоване Майно), розміщеного за адресою: Київська обл., Бучанський район, смт. Кодра, вул.Ковпака, 44, що перебуває на балансі Кодрянського ліцею Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області передане Суборендарю згідно з Актом прийому – передачі майна, знаходиться у задовільному стані та буде використовуватися Суборендарем за цільовим призначенням, обумовленим Договором.

ОРЕНДАР

ТОВ «ЕКО-ІНВЕСТ 2017»



О.В. Дворський

СУБОРЕНДАР

ТОВ «ТЕПЛО-ІНВЕСТ ГРУП»



В.І. Мелашенко