

ДОГОВІР ОРЕНДИ 3771-1

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності від 29.08.2023 № 3771), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк

І. Змінювані умови договору (далі – Умови)

1	Найменування населено-го пункту	м. Київ					
2	Дата	«20» червня 2026 року					
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1	Орендодавець	Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)	19020407	01001, м. Київ, вул. Хрещатик, буд. 10	Шмуляр Олег Васильович	Перший заступник директора	Положення та Наказ Департаменту комунальної власності міста Києва від 03.06.2026 № 291
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			property@kyivcity.gov.ua			
3.2	Орендар	Фізична особа – підприємець Конончук Олег Володимирович	3157023472	м. Київ, 02068, вул. А. Ахматової, 14-б, к. 272	Конончук Олег Володимирович	Фізична особа – підприємець	Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			kononchuk@slotscity.net			
3.3	Балансоутримувач	Київський столичний університет імені Бориса Грінченка	45307965	м. Київ, 04053, вул. Бульварно-Кудрявська, 18/2	Турунцев Олександр Петрович	Виконувач обов'язків ректора	Статут та наказ від 26.05.2026 року № 400 «Про функціональні обов'язки в.о. ректора

						та проректорів Університет у»
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			kubg@kubg.edu.ua		
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі – Майно)					
4.1	Інформація про об'єкт оренди – нерухоме або інше окреме індивідуально визначене Майно (залишити необхідне)		Частина нежитлового приміщення на першому поверсі (частина їдальні) загальною площею 16,23 кв.м, що розташоване за адресою: м. Київ, вул. Левка Лук'яненка, 136, літ. «А» та обліковується на балансі Київського столичного університету імені Бориса Грінченка			
4.2	Посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (Офіційний вісник України, 2020 року, № 51, ст. 1585) (далі – Порядок) https://auction.e-tender.ua/objekty-orendy/RGL001-UA-20230801-63752					
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини		Не належить			
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)		Не застосовується			
4.5	Інформація про укладення охоронного договору		Не застосовується			
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору		Не застосовується			
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду					
5.1	продовження – без проведення аукціону Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, Постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (із змінами), наказ Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від «07» травня 2026 року № 6714-ОД «Про деякі питання оренди майна територіальної громади міста Києва»					
	Договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності від 29.08.2023 № 3771					
6	Вартість Майна					
6.1	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) або Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)		41 652,74 грн (сорок одна тисяча шістсот п'ятдесят дві грн.74 коп.), без податку на додану вартість станом на 31.03.2026			
6.2	Страхова вартість					
6.2.1	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку		1 080 724,00 грн (один мільйон вісімдесят тисяч сімсот двадцять чотири грн.00 коп.), без податку на додану вартість			
7	Цільове призначення Майна					
7.1	розміщення їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах					

7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	Відсутній	
8	Орендна плата та інші платежі		
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону та (відповідно до п. 7 ¹ постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634)	10 807,24 грн (десять тисяч вісімсот сім грн. 24 коп.), без податку на додану вартість (станом за березень 2026 року)	
8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 незмінюваної частини договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	
9	Розмір авансового внеску орендної плати		
9.1	1 (одна) місячна орендна плата (відповідно до п. 2 постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634)	10 807,24 грн (десять тисяч вісімсот сім грн. 24 коп.), без податку на додану вартість (станом за березень 2026 року)	
10	Сума забезпечувального депозиту 1 (одна) місячна орендна плата (відповідно до п. 2 постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634)	10 807,24 грн (десять тисяч вісімсот сім грн. 24 коп.), без податку на додану вартість (станом за березень 2026 року)	
11	Строк дії договору		
11.1	Цей договір діє до «28» серпня 2029 року, але не більше ніж до початку проведення реконструкції, та/або капітального ремонту, та/або реставрації		
12	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача Державна казначейська служба України м. Київ, код банку 820172, UA578201720314201003203056417 UA398201720355209005000056417 UA308201720344261003200056417 UA148201720344270003000056417 Код ЄДРПОУ 45307965	Орендодавця Державна казначейська служба України, м. Київ, код банку 820172, UA528201720355249003000024278
13	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу 100 відсотків суми орендної плати	Бюджету м. Києва 0 відсотків суми орендної плати
14	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: «30» березня 2026 р. № RGLR001-UA-20260330-10009	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону «13» квітня 2026 р. № 063/01-579	дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди «07» травня 2026р. № 6714-ОД

II. Незмінювані умови договору

Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Орендар вступив у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі нерухомого майна від 29.08.2023, що складає невід'ємну частину Договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності від 29.08.2023 № 3771.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 6.2. Умов.

Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у підпункті 8.1 пункту 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого Майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.6 цього договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, авансовий внесок орендної плати та забезпечувальний депозит, що визначені у підпункті 8.1. пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.2. Орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

Орендна плата сплачується Орендарем на рахунок Балансоутримувача, починаючи з 29 серпня 2026 року (наступна дата після закінчення строку дії договору, який продовжується).

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 13 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача, і частини орендної плати, яка сплачується до бюджету міста Києва. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу. Протягом п'яти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Балансоутримувач передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1. пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього договору оренди.

Додатково до орендної плати та авансового внеску орендної плати та забезпечувального депозиту, зазначених у підпункті 8.1 та пункті 9 та 10 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством

України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою та авансовим внеском та забезпечувальним депозитом.

Фінансово – господарські операції по цьому договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. Підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця про продовження договору оренди без проведення аукціону (наказ Орендодавця). Балансоутримувач зараховує авансовий внесок у рахунок майбутніх платежів Орендаря.

3.7. Не допускається внесення змін до договору в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

Орендна плата за договором, який продовжується відповідно до частини другої статті 18 Закону, встановлюється на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Балансоутримувачем.

3.9. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

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

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за ними становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо).

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Балансоутримувача та/або бюджету міста Києва, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість з орендної плати, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.9 цього договору (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача та/або Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.13. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.13.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку;

3.13.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу;

3.13.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до Умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи Балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках, обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.13.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням Орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкта оренди (за участі Сторін цього договору та органу управління Балансоутримувача) з підтвердженням обставин, на які вказує орендар, відповідно до пункту 10 протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.14. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.9 цього договору (за наявності) – то разом із таким капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передуює даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передуює даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Балансоутримувач складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцю примірник підписаного акта повернення з оренди орендованого Майна або письмово повідомити Орендодавцю про відмову Орендаря від підписання акта та/або створення перешкод Орендарем у доступі до орендованого Майна з метою його огляду, та/або про неповернення підписаних Орендарем примірників акта.

4.3. У випадку не повернення об'єкта оренди в порядку передбаченому даним договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкта оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого пунктом 4.2 цього договору, та наявної інформації, отриманої в порядку, передбаченому пунктом 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем

4.5. Якщо Орендар використовує Майно після припинення договору та не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує Балансоутримувачу неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.6. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг до або в день підписання цього договору Орендар сплачує на рахунок Балансоутримувача забезпечувальний депозит у розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

4.7. Балансоутримувач повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.8. Балансоутримувач перераховує забезпечувальний депозит в обсязі, передбаченому рішенням Київської міської ради про бюджет на відповідний рік до бюджету м. Києва, якщо Орендар відмовився від підписання Акта повернення з оренди орендованого Майна в строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Балансоутримувача або Орендодавця з метою складання такого Акта.

4.9. Балансоутримувач не пізніше п'ятого робочого дня з моменту отримання примірника Акта повернення з оренди Орендованого майна із зауваженнями (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит у рахунок невиконаних зобов'язань Орендаря і перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря у такій черговості:

у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати пені (пункт 3.9 цього договору) (у такому разі відповідна сума забезпечувального депозиту розподіляється між бюджетом м. Києва і Балансоутримувачем);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати неустойки (пункт 4.5 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати Балансоутримувачу за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

у п'яту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому Майну;

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати інших платежів за цим договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим договором.

у сьому чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати інших платежів за цим договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим договором.

Балансоутримувач повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення вирахувань, передбачених цим пунктом.

Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

за згодою Балансоутримувача проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проєктно-кошторисної документації на проведення ремонту;

за згодою Орендодавця, наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача і Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача і Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт у рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

Режим використання орендованого Майна

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 7 Умов.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Балансоутримувача;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Балансоутримувачу відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, – то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем Умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні договору, принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, та/або проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо стосовно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний 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.

Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати на підставі договору з постачальниками таких послуг пропорційно орендованій площі, частку витрат на утримання прибудинкової території, на ремонт покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання внутрішньобудинкових мереж.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договорів про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю:

підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору; або
подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від Балансоутримувача відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору.

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від постачальників таких послуг. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

6.8. Орендар зобов'язаний створити умови для реалізації прав і законних інтересів осіб з інвалідністю та інших мало мобільних груп населення відповідно до вимог ДБН В.2.2 - : 2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

На період дії воєнного стану, у разі, якщо об'єкт оренди або його частина відноситься до захисних споруд цивільного захисту або найпростіших укриттів, Орендар зобов'язаний забезпечити безперешкодний доступ населення до об'єкту оренди на час оголошення повітряної тривоги.

Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Балансоутримувачу та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

Суборенда

8.1. Орендар має право передати Майно в суборенду, без зміни цільового призначення, за погодженням з орендодавцем, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (зокрема в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу Майна в оренду містило згоду Орендодавця на суборенду. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності).

8.2. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.3. Орендар протягом трьох робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю та Балансоутримувачу інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

9.2. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.3. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 9 Умов.

9.4. Одночасно або до укладення цього договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

9.5. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

Відповідальність і вирішення спорів за договором

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

10.2. За збільшення площ, що використовуються Орендарем за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва, без укладення договору оренди щодо цього майна Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

10.3. Балансоутримувач та Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Балансоутримувача та Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

10.4. Спори, які виникають за цим договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10.5. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкта оренди.

10.7. У випадку порушення Умов договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

11.1. Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

11.2. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань у повному обсязі.

11.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

11.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди – якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар має переважне право на продовження цього договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

11.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника).

11.6. Договір припиняється:

11.6.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

11.6.1.1. Якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення Орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку).

11.6.1.2. Якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи.

11.6.2. На вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 11.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 11.8 цього договору.

11.6.3. За згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди.

11.6.4. На вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

11.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

11.7.1. Допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці.

11.7.2. Використовує Майно не за цільовим призначенням.

11.7.3. Уклав договір суборенди.

11.7.4. Допустив до використання орендованого Майна іншу фізичну або юридичну особу (осіб), незалежно від юридичного факту оформлення таких правовідносин між такими особами (особою) та Орендарем.

11.7.5. Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням Умов цього договору.

11.7.6. Систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна.

11.7.7. Не виконав зобов'язання визначені пунктом 7.1. цього договору.

11.7.8. Істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону *(якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною)*.

11.7.9. Відмовився виконувати вимоги Закону та Методики розрахунку орендної плати (пункт 3.7 цього договору).

11.7.10. У разі наявності фактів відмови орендаря забезпечити безперешкодний цілодобовий доступ населення до об'єкту оренди та/або унеможливлення ними доступу до об'єкту оренди на час оголошення повітряної тривоги *(якщо об'єкт оренди або його частина відноситься до захисних споруд цивільного захисту або найпростіших укриттів)*. Орендодавець повідомляє про дострокове припинення договору, шляхом письмового повідомлення орендаря про таке розірвання, не пізніш як за 24 години до розірвання договору.

11.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.7, крім передбачених підпунктом 11.7.10 цього договору, Орендодавець повідомляє Орендареві письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

Лист направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця або Балансоутримувача. У листі зазначається підстава припинення договору, посилення на вимогу про усунення порушення, а також посилення на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору.

Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов, та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

11.9. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю територіальної громади міста Києва.

11.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акта про невикористання Майна Орендарем.

Інше

12.1 Орендар письмово на адреси електронних пошт повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних.

Орендодавець та/або Балансоутримувач повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово на адресу електронної пошти.

12.2. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надається іншим сторонам договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

12.3. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи – Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

12.4. Цей договір укладено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

Підписи сторін

Від Орендодавця:

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

Перший заступник директора _____

Олег ШМУЛЯР

Від Орендаря:

Фізична особа-підприємець _____

Олег КОНОНЧУК

Від Балансоутримувача:

Київський столичний університет імені Бориса Грінченка

В.о. ректора _____

Олександр ТУРУНЦЕВ

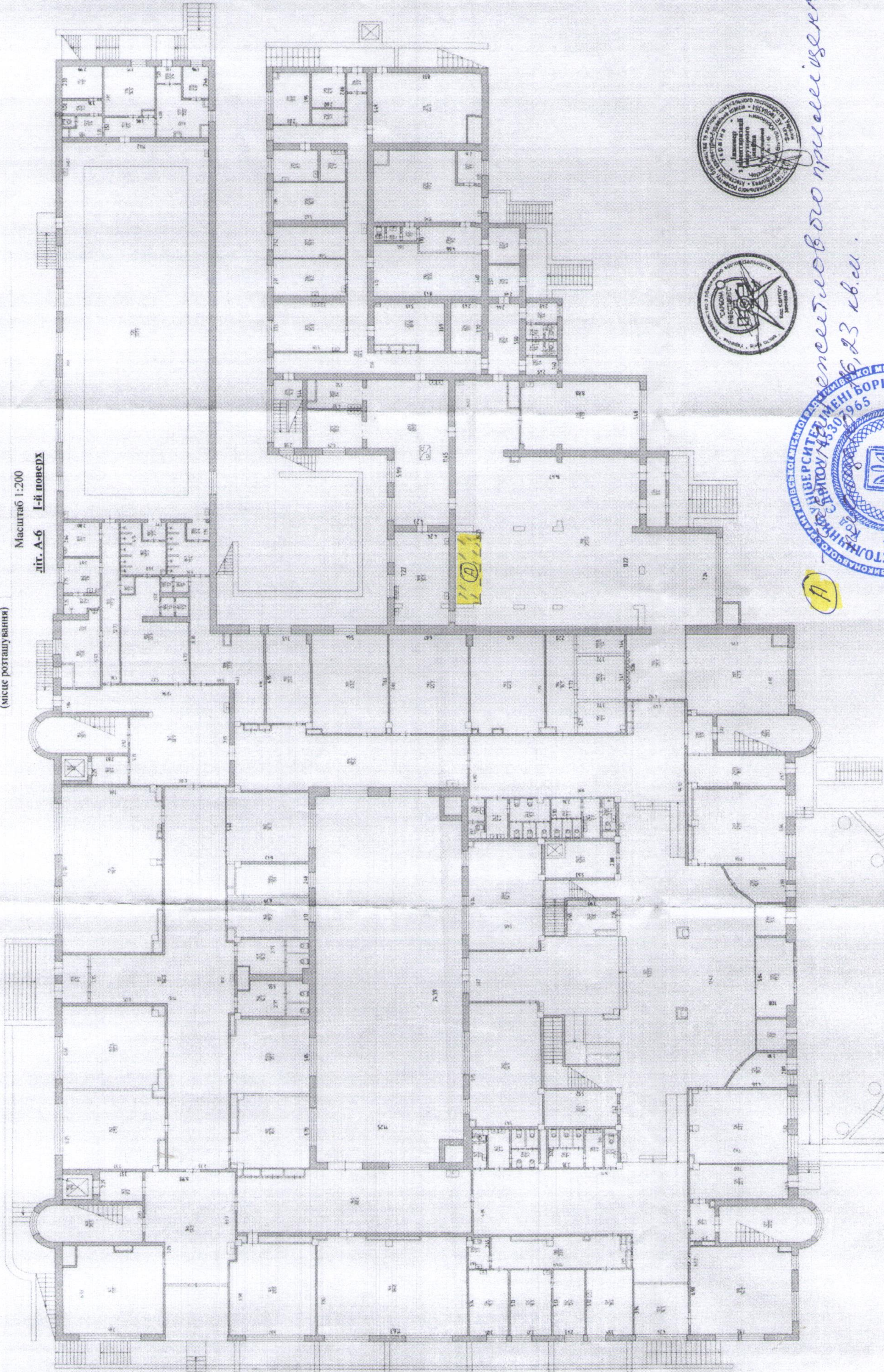
ПЛАН ПОВЕРХУ

Адреса об'єкта
(місце розташування)

Оболонський район, м. Київ, вул. Левка Лук'яненка, буд. 136

Масштаб 1:200

літ. А-6 I-й поверх



А

проектного рішення

№ 16, 23 кв.м.

наказом

О.П. Туркучев