

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 236-прим46,4

місто Київ

14 травня 2024 року

ОРЕНДОДАВЕЦЬ: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ОБЕРІГ НА ПОЗНЯКАХ», в особі голови правління Нікітченка Валерія Васильовича, який діє на підставі Статуту з однієї сторони, та

ОРЕНДАР: Шепельков Олексій Васильович, паспорт серії ВА № 722436, виданий Дружківським МВ УМВС України в Донецькій області 19.04.1997, зареєстроване/задеклароване місце проживання: м. Дружківка, Донецька обл., вул. Чапаєва, 100; кв. 54, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2928306359, з другої сторони, надалі разом - Сторони, а кожний окремо - Сторона, уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування для проживання частину приміщень квартири з наступними характеристиками:

1.1.1. Житлові приміщення площею 16,9 кв.м., 13,4 кв.м. та 16,1 кв.м., позначені у плані квартири – додатку 2 до цього Договору як приміщення 4, 6 та 2. Загальна площа житлових приміщень, що передаються в оренду – 46,4 кв.м.

1.1.2. Адреса: м. Київ, проспект Миколи Бажана, 16, кв. № 236.

1.1.3. Загальна площа квартири: 95,3 кв.м.

1.1.4. Загальна площа допоміжних приміщень: 30,6 кв.м.

1.1.5. Поверх: 2.

1.1. Орендар має право на користування допоміжними приміщеннями, призначеними для побутового та санітарно-гігієнічного обслуговування (ванної кімнати площею 4,3 кв.м., вбиральні площею 1,7 кв.м., передіпокоєм площею 13,4 кв.м., лоджією площею 1,9 кв.м. та верандою площею 3,3 кв.м.).

1.2. Приміщення передається в стані, придатному для використання за призначенням.

1.3. Квартира, приміщення якої передається в оренду, перебуває на балансовому обліку Орендодавця та належить па праві спільної приватної власності Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ОБЕРІГ НА ПОЗНЯКАХ».

1.4. Громадяни, що постійно проживатимуть в квартирі (п. 1.1.) разом із Орендарем, мають рівні права по користуванню квартирою. Відносини між Орендарем і такими громадянами визначаються законом. Відповідальність перед Орендодавцем за дії громадян, що постійно проживатимуть із Орендарем, у випадку порушення ними умов цього Договору, несе Орендар.

1.5. Строк оренди квартири становить 1 (один) календарний рік.

1.6. Даний Договір вступає в силу з дати його укладання (підписання та скріплення печатками сторін) Сторонами.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ КВАРТИРИ

2.1. Приміщення передається в оренду шляхом підписання Акту прийняття-передачі приміщення (п. 1.2.) Сторонами.

2.2. При поверненні Приміщення складається Акт приймання-передачі №2.

2.3. У випадку, якщо Орендар не звільнив Приміщення по закінченню строку користування приміщенням (п. 1.6.), а Орендодавець не звернувся до Орендаря з вимогою про його звільнення. Договір вважається автоматично продовженим ще на один календарний рік. Укладення Сторонами будь-яких додаткових угод з цього приводу не вимагається.

2.4. Кінцевою датою користування Приміщенням є дата підписання уповноваженими

Орендодавець



Орендар

представниками Сторін Акту прийому-передачі приміщення. Якщо одна із Сторін з якихось причин відмовиться підписати Акт приймання - передачі Приміщення за 5 днів до строку, передбаченого п. 2.2. даного Договору і не надав іншій Стороні письмову мотивовану відмову, то Акт приймання - передачі вважається таким, що є підписаним Сторонами без будь-яких зауважень.

2.5. Обов'язок оформлення Акту прийому-передачі приміщення покладається на Сторону, яка передає Приміщення.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПІШІ ПЛАТЕЖІ

3.1. Орендна плата за користування квартирою (п. 1.1.), погоджена Сторонами на дату укладення цього Договору, становить **8 000,00 грн (вісім тисяч гривень 00 коп.) на місяць.**

3.2. При підписанні цього Договору та Акту приймання - передачі, Орендар сплачує кошти за останній місяць оренди, а саме **8 000,00 грн (вісім тисяч гривень 00 коп.)**, та кошти за перший місяць оренди, а саме **8 000,00 грн (вісім тисяч гривень 00 коп.)**. Загальна сума до сплати **16 000,00 грн (шістнадцять тисяч гривень 00 коп.)**.

3.3. Нарахування орендної плати, за цим Договором, починається з моменту підписання цього Договору, після підписання Акту приймання-передачі приміщення № 1 та продовжується до дня повернення Орендарем Приміщення Орендодавцю по відповідному акту приймання-передачі №2.

3.4. Сторони погодились, що сума орендної плати за Договором сплачується Орендарем щомісячно, авансовим платежем до 10-го числа поточного та не підлягає індексації. Всі платежі за Договором здійснюються в українських гривнях.

3.5. Орендна плата за перший та останній місяці користування квартирою сплачується Орендарем протягом трьох банківських днів з моменту підписання Акту приймання-передачі приміщення. Сума орендної плати за перший місяць оренди розраховується Сторонами виходячи з фактичної кількості днів користування квартирою в першому місяці (починаючи з дати підписання Акту приймання-передачі квартири до останнього дня місяця, в якому підписано такий акт).

3.6. Орендодавець не має права в односторонньому порядку збільшувати розмір орендної плати, встановленої умовами цього договору. Питання збільшення (зменшення) суми орендної плати узгоджується Сторонами виключно на підставі письмової згоди шляхом укладення відповідної додаткової угоди до цього Договору. В разі не повернення додаткової угоди або не надання відповіді Орендар погоджується з підвищенням орендної плати.

3.7. У випадку наявності наміру змінити розмір орендної плати згідно умов цього договору. Орендодавець письмово звертається до Орендаря з відповідною пропозицією та надає два примірники проекту додаткової угоди про підвищення (зменшення) розміру орендної плати, а Орендар зобов'язується протягом десяти календарних днів з моменту отримання повідомлення Орендодавця, погодити та підписати надані ним додаткові угоди та повернути один примірник належним чином оформленої додаткової угоди Орендодавцю або направити на адресу Орендодавця свої обґрунтовані заперечення з приводу підписання запропонованих додаткових угод.

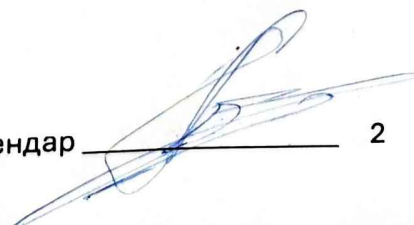
3.8. Комунальні послуги (електроенергія, гаряча та холодна вода, опалення, телефон, інтернет тощо) не входять до суми орендної плати (п. 3.1.) та сплачуються Орендарем самостійно, на підставі рахунків відповідних організацій пропорційно до частки приміщень, що перебувають у користуванні орендаря, до загальної площі квартири та становить 25,49 % (двадцять п'ять цілих сорок дев'ять сотих відсотків) від нарахованих комунальних послуг.

3.9. Житлові послуги на управління діяльністю ОСББ сплачуються орендарем відповідно до орендованої площі та площі користування допоміжними приміщеннями, та становить 61,3 кв.м.:

Орендодавець



Орендар



46,4 / 95,3 × 100 = 48,69 %;

4,3 (ванна кімната) + 1,7 (вбиральня) + 13,4 (передпокій) + 1,9 (лоджія) + 3,3 (веранда) = 30,6 кв.м.

48,69 % від 30,6 (48,69/100 × 30,6) = 14,9 кв.м.;

46,4 + 14,9 = 61,3 кв.м.

3.10. При надходженні від Орендаря коштів на рахунок Орендодавця грошові зобов'язання, визначені умовами цього договору, погашаються у наступній черговості:

3.10.1. У першу чергу - заборгованість по орендній платі;

3.10.2. У другу чергу - поточна орендна плата.

4. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

4.1. Орендар зобов'язується:

4.1.1. Використовувати квартиру згідно його функціонального призначення протягом строку, визначеного п. 1.6. цього Договору.

4.1.2. За письмовою згодою Орендодавця, власними та/або залученими силами та за власний рахунок проводити поточний ремонт квартири та/або здійснювати інші невід'ємні поліпшення. В такому випадку доведені Орендарем витрати зараховуються Орендодавцем у рахунок орендної плати, про що Сторонами складається відповідний акт взаємозаліків.

4.1.3. Дотримуватися вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями. Не допускати перевантаження електромереж.

4.1.4. Своєчасно повідомляти Орендодавця про виявлені несправності елементів квартири, що орендується, і будинку, в якому знаходиться названа квартира.

4.1.5. За власні кошти змінити замки на входних дверях орендованої квартири.

4.1.6. Допускати в денний час, а при аваріях і в нічний час у квартиру, що орендується, представників Орендодавця, а також представників підприємств з обслуговування й ремонту житла для звірення показників приладів обліку, встановлених в квартирі, проведення огляду й ремонту конструкцій і технічних пристроїв квартири, що орендується. Вище визначений перелік приводів для допуску Орендодавця або його представників до квартири, що орендується, не підлягає поширювальному тлумаченню.

4.1.7. Відшкодувати шкоду Орендодавцеві та/або третім особам, завдану внаслідок умислу та/або необережності в зв'язку з експлуатацією Орендарем квартири.

4.1.8. На вимогу Орендодавця проводити звірення взаємних розрахунків по платежах, які здійснюються відповідно до умов цього договору. Орендар протягом трьох робочих днів, з моменту отримання від Орендодавця Акту звірки взаєморозрахунків належним чином оформляє такий акт та повертає Орендодавцю або в цей-же термін подає мотивоване заперечення з відповідними розрахунками.

4.1.9. Не укладати будь-яких правочинів стосовно суборенди квартири (п. 1.1.) без письмової згоди Орендодавця.

4.1.10. Звільнити квартиру, що орендується, після закінчення обумовленою в цьому Договорі строку орендного користування та передати її Орендодавцеві в непошкоджену стані.

4.2. Орендодавець зобов'язується:

4.2.1. Надати квартиру, що орендується, в орендне користування Орендареві в придатному для проживання стані.

4.2.2. Здійснювати належну експлуатацію житлового будинку, у якому перебуває квартира, надавати або забезпечувати надання Орендареві за плату необхідних комунальних послуг, забезпечувати проведення ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і пристроїв для надання комунальних послуг, що перебувають у квартирі.

4.2.3. Здійснювати, у разі необхідності, капітальний ремонт приміщення.

Орендодавець _____

Ідентифікаційний код 39798973

Орендар _____

4.2.4. Здійснювати 1 (один) раз на квартал перевірку порядку використання Орендарем стану квартири, що орендуються.

4.2.5. Повідомити Орендаря про всі права третіх осіб на квартиру. У разі неповідомлення Орендаря про всі права третіх осіб на квартиру. Орендар має право вимагати дострокового розірвання даного договору оренди та відшкодування йому всіх завданих збитків.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. Сторони несуть майнову відповідальність за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором згідно вимог законодавства.

5.2. Повнолітні члени сім'ї Орендаря несуть солідарну з Орендарем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із цього договору.

5.3. Орендар відшкодовує збитки, завдані Орендодавцю внаслідок пошкодження орендованої квартири шляхом приведення пошкодженого майна в попередній стан або відшкодування вартості приведення майна в попередній стан.

6. ПРАВО СУБОРЕНДИ ПРИМІЩЕННЯ

6.1. Орендар не має права без попереднього письмового погодження з Орендодавцем, здавати квартиру (п.1.1.) у суборенду або іншим способом передавати його у користування третім особам.

7. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання зобов'язань за даним Договором, якщо вони сталися внаслідок обставин непереборної сили (форс-мажор), а саме: стихійних лих, військових дій, блокади, епідемій, державних переворотів, заборони експорту або імпорту, заворушеннями, тощо. При цьому Сторона, яка не може виконати свої договірні зобов'язання через форс-мажорні обставини, повідомляє іншу Сторону письмово про настання даних обставин в термін не пізніше 10 (десяти) днів, і протягом 30 (тридцяти) днів з моменту їх настання надати другій стороні офіційне підтвердження про наявність таких обставин, видане компетентним органом, а виконання зобов'язань переноситься на термін дії таких обставин.

7.2. Підписуючи цей Договір, Сторони усвідомлюють, що на час дії воєнного стану, що оголошений на території України, Сторони можуть посилатися на форс-мажорні обставини за наявності прямого причинно-наслідкового зв'язку впливу відповідної форс-мажорної обставини на неможливість виконання умов договору. З цією метою Сторона договору, яка зазнала прямого впливу форс-мажорної обставини, має отримати у Торгово-промисловій палаті України окрему довідку (сертифікат), що підтверджує наявність форс-мажорних обставин щодо такої сторони за цим договором. У цьому випадку терміни виконання зобов'язань за цим договором відкладаються тимчасово на час дії документально підтверджених форс-мажорних обставин. Відсутність у Сторони, що посилається на дію форс-мажорних обставин окремої довідки (сертифіката), лишає право цю Сторону посилатися на дію форс-мажорних обставин та не звільняє від виконання зобов'язань за цим Договором.

7.3. Якщо обставини непереборної сили будуть тривати більше двох місяців, то кожна із Сторін має право розірвати даний Договір в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це іншу Сторону та виконавши всі розрахунки з іншою Стороною.

8. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1 Всі спори, розбіжності або вимоги, що виникають між Сторонами в процесі виконання умов цього договору, в тому числі стосовно оскарження дійсності договору, підлягають розгляду в порядку, визначеному чинним законодавством України.



Орендодавець _____

Орендар _____

9. СТРОК ДІЇ І УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1. Цей договір вступає в дію з моменту підписання уповноваженими представниками Сторін, а в частині користування приміщенням з моменту підписання уповноваженими представниками сторін Акту прийому-передачі приміщення і припиняє свою дію 31 травня 2025 року.

9.2. Якщо за місяць до закінчення терміну дії Договору жодна із сторін не висловила наміру внести до нього зміни або доповнення, він продовжується на наступний рік.

9.3. Умови припинення дії договору:

Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку його дії, якщо дія цього договору не була продовжена на новий термін згідно з умовами цього договору;
- у разі розірвання договору на умовах, визначених цим договором;
- у разі укладення угоди про дострокове розірвання договору за взаємною згодою Сторін, яка оформлюється в письмовому вигляді у встановленому законодавством порядку за рішенням відповідного суду.

9.3.1. Орендодавець не менш ніж за 30 (тридцять) календарних днів повідомивши Орендаря, має право на одностороннє розірвання дії цього договору.

9.3.2. Зміна балансоутримувача (власника) орендованої квартири та/або будинку не тягне за собою припинення дії цього договору. У випадку зміни балансоутримувача (власника) орендованої квартири та/або будинку, цей договір зберігає свою чинність на таких самих умовах, є обов'язковим для нового балансоутримувача (власника) та не потребує переукладення/внесення змін до цього Договору.

10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

10.3. Якщо будь-яка умова цього договору втрачає чинність, це не впливає на чинність решти його умов, при цьому за домовленістю сторін недійсна умова договору замінюється на дійсну.

10.4. Відносини, які не врегульовані цим договором, регулюються положеннями Цивільного кодексу України та діючим законодавством України.

10.5. Всі зміни та доповнення до цього договору оформлюються Сторонами у формі додаткових угод. Додатки та/або додаткові угоди до цього договору після підписання уповноваженими представниками Сторін є його невід'ємною частиною.

10.6. У випадку зміни адреси сторони та повідомлення іншої сторони про нову адресу, будь-яка направлена буде вважатися відправленою та отриманою відповідною стороною, якщо вона відправлена за адресою, вказаною в цьому договорі.

10.7. Всі раніше укладені Сторонами письмові угоди стосовно предмету цього договору втрачають силу з моменту підписання цього договору.

10.8. Сторони погодилися, що текст цього договору, будь-які матеріали, інформація і відомості, що стосуються умов договору, є конфіденційними і не можуть передаватися третім особам без попередньої згоди іншої Сторони, крім випадків, коли така передача пов'язана з отриманням офіційних дозволів, документів, необхідних для виконання умов договору, сплати податків, інших обов'язкових платежів, а також у випадках, передбачених законодавством, що регулює зобов'язання Сторін.

10.9. Цей договір складений у 2-х оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, з яких один зберігається у Орендаря, а один - у Орендодавця.

10.10. Додатки до Договору:

- Акт приймання-передачі приміщення - Додаток № 1.
- Схематичне позначення приміщення, що передається в оренду - Додаток № 2.



Орендар

11. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ОСББ «ОБЕРІГ НА ПОЗНЯКАХ»

код ЄДРПОУ 39798973

02072. м. Київ, проспект Миколи Бажана, 16

IBAN 173052990000026008006225668

АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

МФО 300711

Голова правління



В.В. Нікітченко

ОРЕНДАР:

Шепельков Олексій Васильович,

паспорт серії ВА № 722436, виданий

Дружківським МВ УМВС України в Донецькій області 19.04.1997,

місце проживання: м. Дружківка, Донецька обл.,

вул. Чапаєва, 100, кв. 54,

РНОКПП – 2928306359,

О.В. Шепельков



Орендодавець

Орендар

АКТ
приймання-передачі приміщення № 1

м. Київ

14 травня 2024 року

ОРЕНДОДАВЕЦЬ: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ОБЕРІГ НА ПОЗНЯКАХ», в особі голови правління Нікітченка Валерія Васильовича, який діє на підставі Статуту з однієї сторони, та

ОРЕНДАР: Шепельов Олексій Васильович, паспорт серії ВА № 722436, виданий Дружківським МВ УМВС України в Донецькій області 19.04.1997, зареєстроване/задеклароване місце проживання: м. Дружківка, Донецька обл., вул. Чапаєва, 100, кв. 54, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2928306359, яка діє на підставі Статуту, з другої сторони, надалі разом – Сторони, а кожен окремо – Сторона, уклали цей Акт приймання-передачі приміщення, надалі – «Акт», до Договору оренди № 236-прим24,3 від 14 травня 2024 року, про наступне:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв у строкове платне користування житлові приміщення площею 16,9 кв.м., 13,4 кв.м. та 16,1 кв.м., позначені у плані квартири – додатку 2 до цього Договору як приміщення 4, 6 та 2. Загальна площа житлових приміщень, що передаються в оренду – 46,4 кв.м., що знаходяться у квартирі № 236, що розташована за адресою: м. Київ, проспект Миколи Бажана, 16, надалі – «Квартира», загальна площа якої становить 95,3 кв.м.

2. Квартира передається в наступному стані:

- Приміщення передається в стані, придатному для використання за призначенням, але не працюють прилади обліку електроенергії обліку визначені в Акті приймання-передачі приміщення, не працює батарея на кухні.
- у Квартирі є у справному стані наступне інженерно-технічне обладнання: холодне та гаряче водопостачання, каналізація, опалення, електромережа (освітлення і розетки), телефонна лінія.

3. Орендар засвідчує, що приміщення Квартири придатні для оренди згідно умов Договору оренди від 14 травня 2024 року № 236-прим46,4, претензій чи зауважень до Орендодавця немає.

4. Показники лічильників на момент передачі Квартири в оренду становлять:

у приміщенні <u>ванна</u>	лічильник <u>хол: 132859</u>	показник <u>680</u>	;
у приміщенні <u>ванна</u>	лічильник <u>гор: 133595</u>	показник <u>97</u>	;
у приміщенні <u>туалет</u>	лічильник <u>хол: 132570</u>	показник <u>1165</u>	;
у приміщенні <u>туалет</u>	лічильник <u>гор: 133484</u>	показник <u>166</u>	.

5. Оглядом встановлено, що стан ремонту квартири наступний:

(зазначити зауваження щодо стану приміщень квартири у разі наявності зауважень/уразі відсутності зауважень – в цілому означити стан нежитлового приміщення, що передається в оренду, зокрема:

чи є зауваження щодо пожежно-охоронного та санітарного стану приміщень квартири?)

6. Оглядом стану водопровідних комунікацій, системи опалення, електропостачання, вентиляції і кондиціонування встановлено наступне (чи є зауваження щодо неналежного утримання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, електричних та опалювальних мереж?)

Орендодавець _____

Орендар _____

7. Реквізити та підписи Сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ОСББ «ОБЕРІГ НА ПОЗНЯКАХ»

код ЄДРПОУ 39798973

02072. м. Київ, проспект Миколи Бажана, 16

АТ КБ «ПРИВАТБАНК»,

IBAN 173052990000026008006225668

МФО 300711

ОРЕНДАР:

Шепельков Олексій Васильович,
паспорт серії ВА № 722436, виданий
Дружківським МВ УМВС України в Донецькій
області 19.04.1997, місце проживання:
м. Дружківка, Донецька обл., вул. Чапаєва, 100,
кв. 54,
РНОКПП – 2928306359,

Голова Правління

В.В. Нікітченко

О.В. Шепельков



Орендодавець

Орендар