

ДОГОВІР № КІО 161
оренди не житлового приміщення

м.Київ

«01» березня 2007 р.

Ми, що нижче підписалися: **Студія Укртелефільм**, (надалі - «Орендодавець»), в особі генерального директора Бійми О.І., що діє на підставі Статуту, з одного боку, та

Товариство з обмеженою відповідальністю „Астеліт” (надалі – «Орендар»), в особі представника **Аппазова Аліма Якубовича**, який діє на підставі довіреності № 17877 від „26” жовтня 2006 року з іншого боку, надалі разом Сторони, уклали даний Договір про наступне:

1. Предмет Договору.

- 1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державні не житлові приміщення, а саме 2 кв.м. даху та 7, 2 кв.м. технічного поверху, загальною площею 9, 2 кв. м., (надалі - Майно).
- 1.2 Майно розміщено за адресою: м. Київ, вул. Туманяна, 15, що знаходяться на балансі Студії Укртелефільм.
- 1.3 Вартість майна становить за незалежною оцінкою станом на „28” лютого 2007 р. – 40 800 (сорок тисяч вісімсот) грн.
- 1.4 Майно передається в оренду з метою розміщення телекомунікаційного та іншого обладнання, а також здійснення експлуатації та обслуговування такого обладнання за місцем його розташування.

2. 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 акту приймання-передачі Майна.
- 2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це Майно.
Власником майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.
- 2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у Звіті про експертну оцінку вартості об'єкта оренди, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.
- 2.4. У разі припинення дії цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю. Орендар повертає Майно Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором.
Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акту приймання-передачі, після чого припиняється нарахування орендної плати.
- 2.5. Обов'язок по складанню акту приймання-передачі покладається на Сторону, яка передає Майно іншій Стороні Договору.

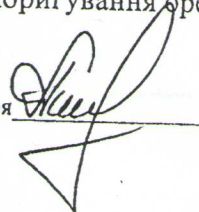
3. Орендна плата.

- 3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої Кабінетом Міністрів України і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку 909 (дев'ятсот дев'ять) грн. 13 коп.
Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством. В орендну плату не входить плата за комунальні послуги, електроенергію та експлуатаційні витрати.
- 3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

Від Орендодавця _____



Від Орендаря _____



- Іван - 15, Жовтень →
- 3.3. Перерахування орендної плати за поточний місяць здійснюється Орендарем до 15 числа цього ж місяця з урахуванням щомісячного індексу інфляції на розрахунковий рахунок Орендодавця.
Орендодавець 70% орендної плати – 636, 40 грн. перераховує до державного бюджету, а 30% орендної плати -272,73 грн. залишає на своєму рахунку.
 - 3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін в разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів, та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.
 - 3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до бюджету та Орендодавцю відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.
 - 3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок наступних платежів.
 - 3.7. Підставою для розрахунків по орендній платі та комунальних платежів є рахунок Орендодавця.
 - 3.8. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечується у вигляді авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за один місяць. Авансова оплата сплачується Орендарем протягом 10 днів з моменту підписання Договору.
 - 3.10 Згідно Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств" Сторони мають статус платника податку:
Орендодавець - на загальних підставах;
Орендар – на загальних підставах;
У разі зміни статусу платника податку Сторони зобов'язуються повідомляти одна одну письмово на протязі 3 (трьох) днів.

4. Використання амортизаційних відрахувань.

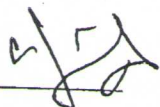
- 4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих фондів.
- 4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

5. Обов'язки Орендаря.

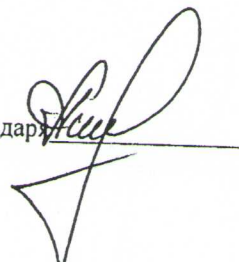
Орендар зобов'язується:

- 5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.
- 5.3. Забезпечити збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, утримувати орендоване приміщення в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки відповідно до вимог Правил пожежної безпеки України.
- 5.4. Здійснювати за свій рахунок ремонт орендованого Майна у разі його пошкодження з вини Орендаря.
- 5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору Орендар страхує орендоване Майно не менше ніж на його експертну вартість на користь Орендодавця, в порядку, визначеному чинним законодавством. Завірену печаткою копію страхового полісу та копію платіжного доручення страхового внеску подає Орендодавцю в 5-денний термін з моменту отримання страхового полісу.
- 5.6. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно в 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.

Від Орендодавця _____



Від Орендаря _____



- 5.7. Нести повну відповідальність за дотримання правопорядку. Правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки та санітарії в приміщенні і на території Орендодавця.
- 5.8. Забезпечувати доступ в приміщення працівників Орендодавця для необхідного огляду та перевірка використання орендованого приміщення у відповідності до умов цього Договору.
- 5.9. У випадку надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган землетрус, великий снігопад, ожеледиця та інше, повідомляти своїх представників для попередження та ліквідації наслідків.
- 5.10. На вимогу Орендодавця проводити звірення взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звірки.
- 5.11. Орендар підтверджує наявність всіх необхідних дозволів і ліцензій передбачених законодавством України для встановлення телекомунікаційного обладнання. За вимогою Орендодавця орендар зобов'язується надати всі необхідні дозволи та ліцензії.
- 5.12. Щомісячно отримувати у Орендодавця рахунки за оренду.

6. Права Орендаря.

Орендар має право:

- 6.1. Використовувати орендоване Майно Орендодавця відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 6.2. По письмовому узгодженню з Орендодавцем вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, ремонтні роботи за рахунок орендної плати або послуг.
- 6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).
- 6.4. Орендар має право передавати третім особам належні йому права оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які впливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця (письмового), якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.
- 6.5. Надати Орендодавцю копію договору Орендаря про страхування орендованого Майна та копію платіжного доручення страхового внеску.

7. Обов'язки Орендодавця.

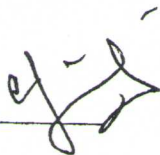
- 7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі Майна, який підписується одночасно з цим Договором.
- 7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.
- 7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем

8. Права Орендодавця

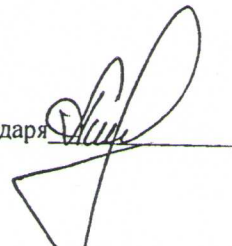
Орендодавець має право:

- 8.1. 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 невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.
- 8.3. Орендодавець не відповідає по зобов'язанням Орендаря.

Від Орендодавця _____



Від Орендаря _____



17
DI
17
17
17

9. 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 вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.
- 9.3. У разі банкрутства Орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому праві власності, відповідно до законодавства України.
- 9.4. Орендар відшкодовує Орендодавцю збитки у повному обсязі, якщо вони виникли в результаті недбалого ставлення Орендаря до орендованого ним Майна.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору.

- 10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки та 11 місяців та діє з 01.03. 2007 р. по 01.02.2010 р.
- 10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.
- 10.3. 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.
- 10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням арбітражного суду у випадках, передбачених чинним законодавством.
- 10.5. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.
- 10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна Орендарем.
- 10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
 - закінчення строку, на який його було укладено;
 - приватизації орендованого Майна Орендарем;
 - загибелі орендованого майна;
 - банкрутства Орендаря та інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України;
 - за ініціативою Орендодавця, попередивши Орендаря за 5 діб, у випадку несплати Орендарем платежів, передбачених Розділом 3 цього Договору протягом місяця, наступного за місяцем надання послуг;
 - невиконанням Орендарем п. 5.5. цього Договору.
- 10.8. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.
- 10.9. Усі зміни та доповнення до цього Договору, регулюються чинним законодавством України.
- 10.10. Договір складено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу: 1 - Орендодавцю; 1 - Орендарю;
- 10.11. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:
 1. Розрахунок орендної плати;
 2. Акт приймання-передачі орендованого майна.

Від Орендодавця



Від Орендаря



АКТ
прийому-передачі об'єкту оренди до Договору оренди не житлового приміщення
№ КІ0161
від «01» березня 2007 р.

м. Київ

«01» березня 2007 року

Студія Укртелефільм, (надалі - «Орендодавець»), в особі генерального директора Бійми О.І., що діє на підставі Статуту з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю „Астеліт” (надалі - «Орендар»), в особі представника Аппазова Аліма Якубовича, який діє на підставі довіреності № 17877 від „26” жовтня 2006 року з другої сторони, склали цей Акт, що є невід'ємною частиною Договору не житлового приміщення № КІ0161 від «01» березня 2007 року (далі - Договір), про наступне:

1. Орендодавець згідно Договору передав, а Орендар прийняв у фактичне володіння та користування об'єкт оренди за Договором - нерухоме майно: а саме 2 кв.м. даху та 7, 2 кв.м. технічного поверху, загальною площею 9, 2 кв. м., (надалі - Майно), яке знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Туманяна, 15, що знаходяться на балансі Студії Укртелефільм.
2. Об'єкт оренди передано в належному стані та у відповідності до Договору.
3. Даний Акт укладено у двох примірниках, по одному для кожної зі Сторін.

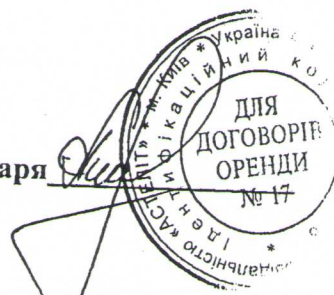
Реквізити сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
<p>Студія Укртелефільм 02160, м.Київ, вул.Туманяна, 15 р/р 26000028187161 в Дарницькому відділенні Київської міської філії АКБ УСБ м.Киева МФО 322012 Код ЄДРПОУ 02841347</p>	<p>Товариство з обмеженою відповідальністю „Астеліт”. Україна, 03110, місто Київ, вулиця Солом'янська, 11-А. Код ЄДРПОУ: 22859846 Розрахунковий рахунок: 26004101788001 Назва банку: ЗАТ «Альфа-Банк» 01025, м. Київ, вул. Десятинна, 4/6. МФО 300346 Індивідуальний податковий номер юридичної особи: 228598426584 Свідоцтво платника ПДВ № 36122660 Поштова адреса для листування: 03110, місто Київ, вулиця Солом'янська, 11-А. 3-й поверх Тел.: 8(044)233-31-31 Факс.: 8(044)520-03-59</p>

Від Орендодавця



Від Орендаря



"Лентавіст"

РОЗРАХУНОК
плати за перший (базовий) місяць оренди
державного нерухомого майна, що знаходиться на балансі
студії Укртелефільм

№№ п/п	Назва і адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди кв.м	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на <u>28.02.2007</u> р.		Застосовані		Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди	
			1 кв.м грн.	всього об'єкта грн.	індекс інфляції	орендна ставка, %	місяць, рік	орендна плата без ПДВ. грн.*
1.	Нежитлове приміщення, м.Київ, вул. Туманяна,15	7,2	4434,78	81980,42	1,0	30	Листопад	798,26
		2,0	4434,78	8869,56	1,0	15	2007	110,87
								<u>909,13</u>

* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Розмір орендної плати за наступні місяці буде визначено шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції.

Генеральний директор



О.І.Бійма

Головний бухгалтер

Handwritten signature

О.І.Мережка