

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 42-44/13
нежитлих приміщень

м. Житомир

14 грудня 2012 року

Житомирське орендне підприємство теплових мереж «Житомиртеплокомуненерго» в особі директора підприємства Лісіна Олександра Сергійовича, який діє на підставі Статуту (далі - Орендодавець) з однієї сторони, та

Комунальне підприємство «Житомиртеплокомуненерго» Житомирської міської ради в особі директора Рогожина Дмитра Володимировича, який діє на підставі Статуту, (далі - Орендар) з іншої сторони, а разом - «Сторони» уклали даний договір, надалі - «Договір», про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування наступні приміщення:

- аварійно - диспетчерський пункт, який розташований за адресою: м. Житомир, пров. 3-й Польовий, 18 (загальна площа 928,7м²). Нежитлове приміщення, що передається в оренду, належить Орендодавцю на підставі свідоцтва про право власності серія САС № 103741 виданого 04.08.2000 року.
- приміщення прибудови до котельні, яке розташоване за адресою: м. Житомир, вул. Рильського, 5 (загальна площа 224, 5 м²). Нежитлове приміщення, що передається в оренду, належить Орендодавцю на підставі свідоцтва про право власності серія САС № 115349 виданого 04.08.2000 року.

1.2. Стан приміщення, що орендується, на момент передачі в оренду, придатне для використання згідно мети оренди.

2. МЕТА ОРЕНДИ

2.1. Приміщення, що орендується, надається Орендарю для власних господарських потреб.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ В ОРЕНДУ

- 3.1. Приміщення, що орендується, повинно бути передано Орендодавцем та прийнято Орендарем протягом 10 (десяти) днів з дати укладання даного Договору.
- 3.2. Передача приміщення, що орендується, здійснюється за актом приймання-передачі приміщення, що орендується, підписання якого свідчить про передачу його в оренду і який є невід'ємною частиною цього Договору.

4. СТРОК ОРЕНДИ

- 4.1. Перебіг строку оренди приміщення, що орендується починається з 15 грудня 2012 року та закінчується 15 листопада 2015 року.
- 4.2. Орендар має право відмовитись від виконання умов даного Договору, попередивши про це Орендодавця за 20 (двадцять) календарних днів.
- 4.3. У разі дострокового припинення дії договору, Орендар зобов'язаний звільнити приміщення, що орендується у 10-ти денний строк.

5. ОРЕНДНА ПЛАТА

5.1. Орендна плата за місяць становить:

- аварійно - диспетчерський пункт (м. Житомир, пров. 3-й Польовий, 18, загальна площа 928,7м²) - **12 073,10 грн.** (дванадцять тисяч сімдесят три гривні 10 коп.), в тому числі ПДВ 20 % — 2 012,18 грн. (дві тисячі дванадцять грн. 18 коп.).
- приміщення прибудови до котельні (м. Житомир, вул. Рильського, 5, загальна площа 224, 5 м²) - **8 306,50 грн.** (вісім тисяч триста шість гривень 50 коп.), в тому числі ПДВ 20 % — 1 384,42 грн. (одна тисяча триста вісімдесят чотири грн. 42 коп.).

Загальна сума по даному договору в місяць складає 20 379,60 грн. (двадцять тисяч триста сімдесят дев'ять гривень 60 коп.), в тому числі ПДВ 20 % — 3 396,60 грн. (три тисячі дев'яносто шість грн. 60 коп.).

5.2. Орендна плата нараховується щомісячно та сплачується не пізніше 10 (десятого) числа кожного місяця за наступний місяць на підставі підписаного акту надання послуг.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

6.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право :

- проводити необхідний огляд та перевірку стану дотримання Орендарем умов цього Договору;
- виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого приміщення внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору;
- відмовитись від цього Договору і вимагати повернення приміщення, якщо Орендар порушує умови, передбачені п. 5.2. Договору;
- в разі повернення приміщення в гіршому стані, ніж воно мало знаходитись, з урахуванням нормального фізичного зносу з вини Орендаря, Орендодавець має право на відшкодування збитків, пов'язаних з погіршенням приміщення.

6.2. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

- передати Орендарю орендоване приміщення в порядку та на умовах передбачених цим Договором;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватись приміщенням відповідно до умов цього Договору;
- відшкодувати Орендарю вартість всіх невідокремлювальних поліпшень орендованих приміщень, що виконані за згодою з Орендодавцем;
- письмово повідомити Орендаря про зміну поштової адреси, банківських реквізитів або контактних номерів телефону;
- не передавати Орендоване приміщення в заставу без згоди Орендаря.

6.3. Орендар зобов'язаний у разі продажу приміщення попередньо письмово повідомити Орендаря про всі істотні умови продажу.

6.3.1. Якщо Орендар згодний придбати майно, він має переважне право перед усіма іншими особами.

6.3.2. У разі порушення цього права Орендар вправі вимагати переведення на себе прав та обов'язків Покупця.

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

7.1. ОРЕНДАР має право:

- використовувати приміщення відповідно до умов цього Договору;
- обладнувати та оформляти приміщення на власний розсуд без узгодження з Орендодавцем;
- встановлювати сигналізацію та інші системи охорони приміщення;
- за погодженням з Орендодавцем здійснювати всі види поліпшень (модернізація, добудова, дообладнання, реконструкцію, тощо) орендованого приміщення;
- здійснювати за погодженням з Орендодавцем поточний та капітальний ремонт орендованого Приміщення;
- передавати орендоване приміщення в суборенду тільки з письмової згоди Орендодавця;
- має переважне право на продовження цього договору у випадку його припинення;
- має переважне перед іншими особами право викупити орендоване приміщення у разі його продажу.

7.2. ОРЕНДАР зобов'язаний:

- використовувати приміщення, що орендується, відповідно до умов цього Договору;
- своєчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату та комунальні платежі;
- забезпечити належне збереження, експлуатацію і санітарне утримання орендованого приміщення та запобігати пошкодженню і псуванню;
- на вимогу Орендодавця забезпечити доступ представників Орендодавця у орендоване приміщення для перевірки використання орендованого приміщення, за умови попередження Орендаря про дату і час перевірки не пізніше ніж за 2 (два) дні до проведення перевірки;

- на вимогу Орендодавця проводити звірення взаєморозрахунків, оформляти відповідні акти звірки;
- в разі припинення або розірвання цього Договору, протягом 10 (десяти) днів повернути Приміщення Орендодавцю у відповідному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду з урахуванням нормального фізичного зносу, відшкодувати Орендодавцю збитки у випадку погіршення стану чи втраті (повній чи частковій) приміщення з вини Орендаря.
- письмово повідомити Орендодавця про зміну поштових, розрахунково-платіжних та інших реквізитів Орендаря.

8. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ОRENДОДАВЦЮ ОRENДОВАНОГО ПРИМІЩЕННЯ

- 8.1. Після закінчення терміну Договору Орендар зобов'язаний передати за актом передачі Орендодавцю приміщення, що орендується, протягом 10-ти днів з моменту закінчення терміну оренди.
- 8.2. Приміщення, що орендується, повинно бути передано Орендодавцю з усіма невід'ємними удосконаленнями, зробленими Орендарем за період оренди з урахуванням нормального зносу.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

- 9.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним в Україні законодавством. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.
- 9.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини.
- 9.3. У разі несвоєчасної сплати орендної плати, Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення.
- 9.4. У разі знищення приміщення з вини Орендаря, він зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю повну вартість приміщення.
- 9.5. У разі пошкодження приміщення з вини Орендаря, він зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю вартість його відновлювального ремонту, або виконати такий ремонт за власний рахунок.
- 9.6. Усі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку, визначеному відповідним чинним в Україні законодавством.

10. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

- 10.1. Обставини непереборної сили (форс-мажор), що виникли після укладання цього Договору, які Сторони не могли ні передбачити, ані запобігти їм розумними заходами, звільняють Сторони/Сторону від відповідальності за невиконання своїх обов'язків за цим Договором. Обставинами непереборної сили є зовнішні і надзвичайні події, такі як екологічна катастрофа, землетрус, ураган, повінь, пошкодження вітром або інші стихійні лиха, які не існували під час підписання цього Договору, виникли всупереч волі Сторін, що перешкоджають Сторонам/Стороні виконувати свої договірні зобов'язання. Обставинами непереборної сили є також страйки, військові дії будь-якого роду, набрання законної сили законами або підзаконними нормативними актами, що унеможливають або суттєво утруднюють виконання Сторонами/Стороною своїх обов'язків.
- 10.2. У випадку настання обставин форс-мажору, Сторона, яка зазнала впливу дії таких обставин, зобов'язана протягом 5 (п'яти) днів повідомити інші Сторони про настання цих обставин та можливу тривалість їх дії. У разі несвоєчасного повідомлення про настання обставин непереборної сили Сторона, яка несвоєчасно повідомила, не має права посилається на обставини форс-мажору, як на такі, що звільняють від відповідальності за невиконання або неналежне виконання обов'язків за цим Договором.

11. РОЗІРВАННЯ, ПРИПИНЕННЯ ТА ПРОЛОНГАЦІЯ ДОГОВОРУ

- 11.1. Договір може бути достроково (до закінчення строку оренди) розірваний ОРЕНДАРЕМ, якщо Приміщення через обставини, за які ОРЕНДАР не відповідає, прийшло до стану, що унеможливило його використання за цільовим призначенням;
- 11.2. Цей Договір припиняється у випадку:
- письмової домовленості на це обох сторін;
 - порушення умов цього Договору;
 - закінчення строку дії Договору;
 - ліквідації ОРЕНДАРЯ або ОРЕНДОДАВЦЯ;
 - знищення приміщення;
 - дострокового розірвання цього Договору та в інших випадках, прямо передбачених законодавством України.
- 11.3. Цей Договір вважається пролонгованим на кожний наступний рік, якщо жодна із Сторін за 30 (тридцять) календарних днів до закінчення строку його дії не повідомить іншу Сторону про припинення його дії.

12. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

- 12.1. Цей Договір набуває чинності з 15 грудня 2012 року та закінчується 15 листопада 2015 року.
- 12.2. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.
- 12.3. Невід'ємною частиною цього Договору є Акт приймання-передачі Приміщення в оренду (Додаток № 1).
- 12.4. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін.
- 12.5. Відступлення права вимоги та (або) переведення боргу за цим Договором однією із Сторін до третіх осіб допускається виключно за умови попередньої письмової згоди цього із іншою Стороною.
- 12.6. Укладаючи цей договір Сторони дійшли згоди про те, що норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не поширюють свою дію на дані правовідносини щодо оренди Приміщення.
- 12.7. Всі виправлення за текстом цього Договору мають силу та можуть братися до уваги виключно за умови, що вони у кожному окремому випадку датовані, засвідчені підписами Сторін та скріплені їх печатками.
- 12.8. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної із Сторін.

13. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Житомирське орендне підприємство
теплових мереж
«Житомиртеплокомуненерго»

10014, м. Житомир, вул. Жукова, 23а
Код ЄДРПОУ 05478806
ІПН 054788006256, св. во. № 09582493
р/р 260003010300311 у банку ПАТ «ТЕРРА
БАНК» МФО 380601

Директор _____ О.С. Лісін



ОРЕНДАР

Комунальне підприємство
«Житомиртеплокомуненерго» Житомирської
міської ради

10014, м. Житомир, вул. Київська, 48
Код ЄДРПОУ 35343771
МФО 303744
р/р 26003052004
ЖВ ВФ ПАТ «Кредитпромбанк»

Директор _____ Д.В. Рогожин



№ 36/211 від 18.07.2016

Комунальне підприємство
“Житомиртеплокомуненерго”
Житомирської міської ради
вул. Київська, 48, м. Житомир, 10014

ВИМОГА-ПРЕТЕНЗІЯ
про сплату боргу за договором оренди нежилых приміщень
№72-22/13/543-27/12 від 14.12.2012

Станом на 18.07.2016 сума боргу за вказаною вимогою-претензією становить 98558,50 грн.

Між Комунальним підприємством «Житомиртеплокомуненерго» Житомирської міської ради (далі – КП «ЖТКЕ») і Житомирським орендним підприємством теплових мереж «Житомиртеплокомуненерго» (далі – Житомирське ОПТМ «ЖТКЕ») проведено укладення договору оренди нежилых приміщень №72-22/13/543-27/12 від 14.12.2012.

В подальшому, додатковою угодою №1 до вказаного договору названими підприємствами передано окреме орендоване майно власнику, змінено розмір орендної плати.

Відповідно п.5.2. вказаного договору КП «ЖТКЕ» зобов'язалось сплачувати орендну плату щомісячно до 10 числа кожного місяця за наступний місяць.

Згідно акту звіряння взаємних розрахунків за період з 01.01.2012 по 15.07.2016 по вказаному договору орендна плата Житомирському ОПТМ «ЖТКЕ» не сплачується протягом трьох місяців підряд і становить 98558,50 грн. з врахуванням актів надання послуг до 01.07.2016.

З огляду на приписи ч.2 ст. 530 ЦК України якщо строк (термін) виконання боржником обов'язку не встановлений або визначений моментом пред'явлення вимоги, кредитор має право вимагати його виконання у будь-який час. Боржник повинен виконати такий обов'язок у семиденний строк від дня пред'явлення вимоги, якщо обов'язок негайного виконання не випливає із договору або актів цивільного законодавства.

Згідно абзацу 2 п.5 ст. 261 ЦК України за зобов'язаннями, строк виконання яких не визначений або визначений моментом вимоги, перебіг позовної давності починається від дня, коли у кредитора виникає право пред'явити вимогу про виконання зобов'язання. Якщо боржникові надається пільговий строк для виконання такої вимоги, перебіг позовної давності починається зі спливом цього строку.

Правило абзацу 2 ч. 5 ст. 261 ЦК України застосовується з урахуванням ч.2 ст.530 ЦК України.

На підставі вищевикладеного, керуючись ст. ст. 526, 530, 625 Цивільного кодексу України, ст.ст. 179, 193, 199, 216-218, 220, 224, 225, 230-232 Господарського кодексу України, ст.ст. 5-8 Господарського процесуального кодексу України, -

ВИМАГАЮ:

1. Перерахувати кошти в сумі 98558,50 грн. на рахунок Житомирського ОПТМ «ЖТКЕ» №26008980050023 в ПАТ «Мегабанк» у м. Харків, МФО 351629, ід.код 05478806.
2. У разі невиконання заявлених у цій претензії вимог у повному обсязі в семиденний строк з дня одержання, буду вимушений звернутися до господарського суду за примусовим задоволенням вимог, що призведе до збільшення вашого боргу на суму встановленого індексу інфляції, трьох відсотків річних, та відшкодування судових витрат, пов'язаних з розглядом справи в суді.
3. Всі документи для розгляду вказаної претензії у Вас є.

Арбітражний керуючий
ліквідатор Житомирського ОПТМ «ЖТКЕ»



Кошти, виручені від продажу майна, будуть розподілені у відповідності до вимог Кодексу та законодавства України, яке регулює такий розподіл.

За вимогами встановленими ст. 75 Кодексу з процедур банкрутства комітету кредиторів необхідно визначити умови продажу вказаного активу банкрута.

Просив комітет кредиторів погодити умови продажу майна від 07 липня 2020р. за №02-14/01-05 в процедурі ліквідації ЖОПТМ "Житомиртеплокомуненерго", а саме в складі лоту №1.

Склад лоту: Право вимоги ЖОПТМ «Житомиртеплокомуненерго» до КП «Житомиртеплокомуненерго» (вул. Київська, буд. 48, м. Житомир, код ЄДРЮОФOP 35343771) за договором оренди №72-22/13 від 14.12.2012р. Початкова ціна продажу відповідно до експертного висновку від 06.07.2020р. складає 42735 (сорок дві тисячі сімсот тридцять п'ять) грн.00 грн. Крок аукціону 1%.

Голосували:

«За»:

ДК «Газ України» НАК «Нафтогаз України» - 36796 голосів.

«Проти» – нема

«Утримались» - ГУ ДПС у Житомирській обл. - 1459 голосів.

Рішення прийнято.

Вирішили:

Погодити подані ліквідатором 07 липня 2020р. за №02-14/01-05 умови продажу права вимоги ЖОПТМ «Житомиртеплокомуненерго» до КП «Житомиртеплокомуненерго» за договором оренди №72-22/13 від 14.12.2012р. в складі лоту №1

1) Склад лоту: Право вимоги ЖОПТМ «Житомиртеплокомуненерго» до КП «Житомиртеплокомуненерго» (вул. Київська, буд. 48, м. Житомир, код ЄДРЮОФOP 35343771) за договором оренди №72-22/13 від 14.12.2012р.

2) - початкова ціна продажу відповідно до експертного висновку від 06.07.2020р. складає 42735 (сорок дві тисячі сімсот тридцять п'ять) грн.00 грн.;

3) - крок аукціону 1%.

Друге питання порядку денного

Слухали:

Ліквідатора Бореяка А.М., який надав комітету кредиторів перелік ліквідаційної маси (крім майна, що є предметом забезпечення), в яку включені види майнових активів (майно та майнові права) банкрута, які належать йому на праві власності у відповідності до ст. 62 Кодексу.

Просив комітет кредиторів надати згоду на продаж майна КП «Житомиртеплокомуненерго» відповідно до наданого переліку на запропонованих умовах.

Голосували:

«За»:

ДК «Газ України» НАК «Нафтогаз України» - 36796 голосів.

«Проти» – нема

«Утримались» - ГУ ДПС у Житомирській обл. - 1459 голосів.

Рішення прийнято.

Вирішили:

Надати ліквідатору Бореяку А.М. згоду на продаж майна КП «Житомиртеплокомуненерго» відповідно до наданого переліку на запропонованих умовах.

Голова комітету кредиторів

В.Г. Юзвенко

Секретар:

А.М.Бореяко

