**ДОГОВІР № - \_\_\_\_\_\_**

**на відшкодування витрат за отримання комунальних послуг,**

**утримання та обслуговування нерухомого майна**

**м. Київ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 р.**

 **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НАУКОВО-ВИРОБНИЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ "КИЇВСЬКИЙ ЗАВОД** **АВТОМАТИКИ»** (надалі іменується "Власник мереж") в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі Статуту та рішення Правління (Протокол № від . .2019 р.) з однієї сторони, та

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** надалі іменується «Орендар», який діє на підставі Статуту, з другої сторони, надалі "Сторони", уклали цей Договір (надалі іменується "Договір") про наступне:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

 1.1. Згідно умов Договору Орендар відшкодовує Власнику мереж витрати за спожиту електроенергію, теплопостачання, водопостачання та водовідведення та інші витрати з утримання та обслуговування нерухомого майна, в орендованих приміщеннях, розташованих на 1-4-му поверсі корпусу №10 (ліве крило) згідно укладеного між Сторонами Договору оренди нерухомого майна №\_КЗА-\_\_\_\_\_ від \_\_\_.\_\_\_.2019 р. загальною площею 3786,0 кв.м., які знаходяться за адресою: м. Київ, вул. Старокиївська, 10 (далі – приміщення) згідно показників лічильника та діючих тарифів.

**2. ЦІНА ДОГОВОРУ**

 2.1. Вартість відшкодування за спожиту електроенергію, теплопостачання, водопостачання, водовідведення та інші витрати з утримання та обслуговування нерухомого майна за цим Договором визначається, на підставі щомісячних рахунків, які виставляє Власник мереж Орендарю протягом дії Договору і які є його невід'ємною частиною.

**3. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКА МЕРЕЖ**

 3.1. Власник мереж має право:

3.1.1. Отримувати від Орендаря у встановлені за цим Договором строки відшкодування за надані послуги (електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення), згідно умов договору.

 3.1.2. Вимагати від Орендаря вільного доступу до приміщень з метою обстеження інженерних комунікацій та несучих конструкцій будівлі.

 3.1.3. Стягувати в установленому порядку заборгованість за платежами, передбаченими згідно умов цього Договору.

 3.2. Власник мереж зобов'язується:

 3.2.1. Вчасно надавати Орендарю рахунки-фактури для оплати спожитих комунальних послуг щомісячно.

 3.2.2. Забезпечувати безперебійну роботу інженерних комунікацій, крім випадків передбачених Розділом 5 "Форс-мажорні обставини та конфіденційна інформація" та п.8.3. цього Договору.

 3.2.3. Своєчасно проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов’язаних з наданням послуг.

**4. Права і обов'язки ОРЕНДАРЯ**

4.1. Орендар має право:

 4.1.1. Вимагати, при потребі, від Власника мереж позапланового огляду стану конструкцій і технічного обладнання приміщення та будівлі в цілому з метою виявлення та усунення недоліків згідно Акту обстеження.

4.2. Орендар зобов'язується:

 4.2.1. Дотримуватись вимог установлених правил користування будівлею та приміщеннями за цим Договором.

 4.2.2. Утримувати належне йому за правом оренди приміщення в належному технічному і санітарному стані, у тому числі за власний рахунок здійснювати поточний ремонт інженерних мереж приміщення.

 4.2.3. Своєчасно та в повному обсязі відшкодувати Власнику мереж витрати за отриману електроенергію, теплопостачання, водопостачання та водовідведення, а також окремо проводити відшкодування Власнику мереж податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (відповідно до Додатку №2), та плату за землю (земельний податок) в частині (пропорції) щодо орендованого приміщення (відповідно до Додатку №3).

 4.2.4. В разі звільнення Орендарем приміщення без попередження Власника мереж, а також без складання Акту приймання-передачі приміщення, Орендар вносить платежі, у відповідності до п.6.1. цього Договору до моменту передачі приміщення за Актом.

 4.2.5. Проводити заміну інженерного обладнання у орендованому приміщені тільки з письмового на це дозволу Власника мереж.

 4.2.6. У випадку виходу з ладу інженерного обладнання в орендованому приміщенні з вини Орендаря, він зобов'язаний своїми силами і за власні кошти ліквідувати аварію і її наслідки.

 4.2.7. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях в нічний час, входженню в Приміщення представникам Власника мереж для визначення причин аварії і вжиття заходів по її ліквідації.

 4.2.8 Відшкодувати в установленому порядку усю заподіяну шкоду від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря.

 4.2.9. У разі відмови повністю чи частково сплатити платежі за договором, повідомити про це Власника мереж, додавши документальне обґрунтування відмови на протязі 3 (трьох) днів. У разі повної або часткової відмови від послуг, передбачених цим договором, повідомити про це Власника за 30 (тридцять) календарних днів та сплатити платежі за фактично отримані послуги.

 **5. Форс-мажорні обставини та конфіденційна інформація**

 5.1. Форс-мажорні обставини - надзвичайна і не переборна за наявних умов сила, захист від якої не передбачено в проектній та іншій нормативній документації, дію якої неможливо упередити застосуванням високопрофесійної практики персоналу, дія якої може бути викликана:

- винятковими погодними умовами і стихійним лихом (ураган, буря, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, землетрус, пожежа, просідання і зсув ґрунту);

- непередбаченими ситуаціями, викликаними діями Сторони, що не є енергопостачальною організацією і споживачем електроенергії (страйк, локаут, оголошена та неоголошена війна, загроза війни, терористичний акт, блокада, революція, заколот, повстання, масові зворушення, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух);

- умовами, регламентованими державними органами управління, а також пов'язаними з ліквідацією наслідків, викликаних винятковими погодними умовами і непередбаченими ситуаціями;

- за рішенням органів законодавчої, виконавчої та судової влади.

 5.2. Сторона, у якої виникли форс-мажорні обставини, повинна протягом 24 годин з моменту їх виникнення повідомити про це іншу Сторону. Факти, викладені в повідомленні, повинні бути підтверджені компетентними органами або організаціями. Несвоєчасне повідомлення про виникнення обставин форс-мажору позбавляє Сторону, що завинила, посилатися на них в подальшому.

 5.3. Наявність форс-мажорних обставин у однієї із Сторін, підтверджена компетентними органами або організаціями, звільняють цю Сторону від компенсації збитків, нанесених іншій Стороні, за виключенням фінансових взаєморозрахунків за послуги, що були надані до моменту настання обставин форс-мажору.

Якщо обставини чи їх наслідки будуть тривати більше двох місяців, то Сторони мають право відмовитись від подальшого виконання умов цього Договору.

 5.4. Інформація викладена в цьому Договорі є конфіденційно та не підлягає розголошенню Сторонами. Вся інша інформація, яка виникає в результаті виконання умов цього Договору розголошенню не підлягає, а також передачі будь-якій третій особі.

 5.5. Конфіденційна інформація, а також документи створені у результаті виконання цього Договору, можуть бути надані лише представникам відповідних компетентних органів за їх письмовим запитом у відповідності до чинного законодавства України.

**6. Вартість витрат та порядок розрахунків**

6.1. Розрахунковим періодом за цим Договором є один календарний місяць. За цим договором Орендар відшкодовує Власнику згідно виставлених ним рахунків – фактур витрати останнього за фактично отримані від постачальних підприємств та організацій через інженерні мережі підприємства, комунальних послуг, а також за утримання та обслуговування нерухомого майна, передбачених в Додатку №1 до цього Договору .

 Оплата здійснюється в наступному порядку:

* Оплата за фактично спожиті обсяги електропостачання, теплопостачання, водопостачання та водовідведення здійснюється Орендарем на підставі рахунків Власника протягом п’яти календарних днів наступного місяця з дня їх виставлення після надання послуг.

 Крім вказаних платежів, Орендар до п’ятого числа місяця, наступного за розрахунковим, згідно виставлених ним рахунків-фактур, компенсує Власнику:

 а) втрати на утримання в належному робочому стані інженерних мереж (технічне обслуговування, проведення ремонтів тощо), розташованих на території підприємства – 19% від фактично спожитих обсягів електроенергії;

 б) втрати, пов'язані з утриманням систем теплопостачання, водопостачання та водовідведення зливної каналізації - 11% від фактично спожитих обсягів теплопостачання водопостачання та водовідведення;

в) відшкодування земельного податку – в розмірі 23 963,29грн. (двадцять три тисячі дев’ятсот шістдесят три грн. 29 коп.) в місяць з ПДВ;

 г) відшкодування податку на нерухоме майно – в розмірі 23700,36 грн. (двадцять три тисячі сімсот грн. 36 коп,) в місяць з ПДВ.

 6.2. У випадку зміни розміру послуг (тарифів, ставок податку і таке інше) з обслуговування будівлі та прибудинкової території, забезпечення електроенергією, теплопостачанням, водою та комунальними послугами в період дії Договору, оплата Орендарем вказаних послуг здійснюється на підставі розрахунків Власника без погодження і без зміни інших умов цього Договору.

 6.3. У випадку нарахування штрафних санкцій за прострочення Орендарем платежів – сума здійсненої оплати спочатку зараховується в погашення заборгованості за штрафними санкціями, потім – згідно виставлених рахунків – фактур.

 6.4. Орендар не має право передавати зобов'язання за цим Договором третім особам.

**7. Відповідальність сторін і вирішення спорів**

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

 7.2. За несвоєчасне виконання грошових зобов'язань по цьому Договору Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несвоєчасно сплаченої суми, за весь строк такого невиконання.

 7.3. 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. Мова судочинства українська.

**8. Строк дії Договору, внесення змін до нього**

**та припинення Договору**

 8.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання та діє протягом всього строку дії Договору оренди укладеного між Сторонами, але в будь-якому випадку до повного виконання Сторонами своїх зобов’язань, в т.ч. щодо проведення всіх відповідних взаєморозрахунків.

 8.2. Зміни або доповнення до цього Договору, вносяться за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядається протягом 20 (двадцяти) днів з дати їх надання на розгляд іншій Стороні. У випадку недосягнення згоди по змінах, що вносяться однією із Сторін, спір вирішується у судовому порядку у відповідності до чинного законодавства України.

 У разі невиконання або неналежного виконання однією із сторін своїх зобов'язань за цим Договором, інша Сторона має право вимагати дострокового розірвання Договору у порядку, передбаченому чинним законодавством України.

 8.3. Власник мереж має право в односторонньому порядку припинити надання послуг, передбаченими умовами Договору та односторонньо розірвати цей Договір, якщо Орендар не дотримується вимог п.6.1. Розділу 6 даного Договору та має заборгованість більш ніж три календарні дні.

 8.4. Реорганізація Власника мереж чи Орендаря, або перехід права власності на приміщення чи будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору. Договір зберігає свою чинність для нового власника приміщення чи будівлі (їх правонаступників) до укладення з ними нового Договору, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним
законодавством України.

 8.5. Чинність цього Договору припиняється :

- якщо внаслідок форс-мажорних обставин приміщення, яке орендується, стає непридатним для подальшого використання;

- достроково, за взаємною згодою сторін або рішенням суду;

- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

 8.6. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного в Україні законодавства.

 8.7. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Власника мереж та Орендаря.

**9. Інші умови договору**

 9.1. Власник мереж є платником податку на прибуток на загальних підставах.

 9.2. Орендар є платником податку на прибуток на загальних підставах.

**10. Платіжні та поштові реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВЛАСНИК МЕРЕЖ****ПАТ "НВО "КИЇВСЬКИЙ ЗАВОД АВТОМАТИКИ"****ВІД ВЛАСНИКА МЕРЕЖ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  | **ОРЕНДАР** **ВІД ОРЕНДАРЯ****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |

Додаток №1

До Договору № -\_\_\_\_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р.

**"Про відшкодування витрат за отримання комунальних послуг,**

**утримання та обслуговуванню нерухомого майна"**

Перелік послуг (робіт) з утримання нежилих приміщень переданих в найм,

загальною площею 3786,0 кв. м , вартість яких відшкодовує **Орендар** –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

**Власник мереж** – ПАТ "НВО "КИЇВСЬКИЙ ЗАВОД АВТОМАТИКИ»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Перелік послуг | Послуги, за які проводиться відшкодування за Договором | Підстава для нарахування вартості послуг (робіт) |
| **1** |  **2** |  **3** |
| 1. **ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ ЗА ОТРИМАНІ КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ ОБОВ'ЯЗКОВІ ПЛАТЕЖІ**
 |
| * 1. Відшкодування земельного податку
 | відшкодовуються | згідно рахунків наданих Власником в розмірі 23963,29грн. з ПДВ в місяць |
| * 1. Відшкодування податку на нерухоме майно
 | відшкодовуються | згідно рахунків наданих Власником в розмірі 19750,30 грн. з ПДВ в місяць |
| * 1. Відшкодування вартості фактично спожитих теплоносіїв

та витрат передбачених п.6.1. Договору  | відшкодовуються | згідно фактичних показників лічильника |
| 1.4. Відшкодування вартості фактично спожитих обсягів водопостачання та водовідведення та витрат передбачених п.6.1. Договору  | відшкодовуються | згідно фактичних показників лічильника |
| 1.5. Відшкодування вартості фактично спожитих обсягів електропостачання та витрат, передбачених в п..6.1. Договору | відшкодовуються | згідно фактичних показників лічильника |

Додаток №2

до Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 р.

**Розрахунок розміру вартості відшкодування податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки за адресою м. Київ, вул. Старокиївська, 10 - на якій розташована частина приміщення (корп.№10), яка орендована \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Орендована площа, яка підлягає відшкодуванню – 3 786,00 кв.м.

Ставка податку – 62,60 грн.

Кількість місяців – 12

3786,00 кв.м. × 62,60 грн. :12 = 19 750,30 грн.

Сума відшкодування податку на нерухоме майно за місяць становить –19 750,30 грн.

ПДВ 20% - 3 950,06 грн.

Загальна сума відшкодування податку на нерухоме майно за місяць становить – 23 700,36 грн. з ПДВ.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВІД ВЛАСНИКА МЕРЕЖ**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  | **ВІД ОРЕНДАРЯ****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |

Додаток №3

до Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 р.

**Розрахунок розміру вартості відшкодування земельного податку**

**за користування земельною ділянкою (кадастровий № 88:135:0006) за адресою м. Київ, вул. Старокиївська, 10 - на якій розташована частина приміщення (корп.№10),**

**яка орендована \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Земля комерційного використання по відношенню до орендованої площі, яка підлягає відшкодуванню – 1022,22 кв.м.

Базова вартість 1 кв. м. землі - 1 716,15 грн./кв.м. (Рішення КМР від 03.07.2014 р.) №23/23)
Коеф. на функціональне використання землі – 3

Локальний коеф. на місцезнаходження зем. ділянки - 0,80

Коеф. індексації грошової оцінки за 2014р. – 1,249

Коеф. індексації грошової оцінки за 2015р. – 1,433

Коеф. індексації грошової оцінки за 2016р. – 1,06

Коеф. індексації грошової оцінки за 2017р,2018р. – 1,00

Ставка податку – 3%

 Кількість місяців – 12

1022,22 кв.м. х 1 716,15 х 3 х 0,80 х 1,249 х 1,433 х 1,06 х 1 х 3% :12 = 19 969,41 грн.

Сума відшкодування земельного податку за місяць становить – 19 969,41 грн.

ПДВ 20% - 3 993,88 грн.

Загальна сума відшкодування земельного податку за місяць становить **–** 23 963,29грн. з ПДВ.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВІД ВЛАСНИКА МЕРЕЖ**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  | **ВІД ОРЕНДАРЯ****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |