

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія1»
Код ЄДРПОУ
Адреса

Вих. № ____ від ____ червня 2018 р.

ДП "Компанія2"
м. Київ, адреса2

*Про надання інформації та документів, пов'язаних
з відшкодуванням витрат ДП "Компанія2"
на утримання орендованого нерухомого майна
та надання комунальних послуг ТОВ "КОМПАНІЯ1"*

Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія1" (далі – ТОВ "КОМПАНІЯ1" та/або орендар) укладено договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримування орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг № 111 від 23.03.2018 року (далі – договір) з ДП "Компанія2" (далі – ДП "Компанія2" та/або балансоутримувач). Згідно з пп. 1.1., 1.2. цього договору ДП "Компанія2" як балансоутримувач забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою: м. Київ, адреса1, а Орендар користується приміщенням, площею 55,4 кв.м, розміщеним за цією адресою, на підставі Договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності, № 1111 від 07.10.2009 року. Загальна вартість планових витрат за кошторисом складає 85 702,12 грн.

11 квітня 2018 року з Регіональним відділенням Фонду державного майна України по м. Києву був підписаний Договір № 1111/11 від 11.04.2018 року про внесення змін до договору оренди нерухомого майна № 1111 від 07.10.2009 року, відповідно до якого відбулося продовження строку дії Договору № 1111 від 07.10.2009 року до 01.10.2018 року включно та зміна площі, яку займає ТОВ "КОМПАНІЯ1" за адресою: м. Київ, адреса1, - 157,2 кв. м.

Після підписання цього Договору № 1111/11 від 11.04.2018 року, між ТОВ "КОМПАНІЯ1" та ДП "Компанія2" проводилися неодноразові консультації та переговори засобами телефонного зв'язку та по e-mail, відповідно до яких планується підписати у новій редакції:

- Плановий (орієнтовний) кошторис вартості відшкодування спожитих тепло -, водо -, енергоресурсів та надання експлуатаційних та інших послуг пов'язаних з утриманням та обслуговуванням офісної будівлі на період з 01.01.2018 по 31.12.2018 на суму 248 272,56 грн. (далі – кошторис);

- Розрахунок частки витрат Балансоутримувача, яку відшкодовує ТОВ “Компанія1” визначеної пропорційно займаній орендарем загальної площі згідно Договору оренди № 1111 від 07.10.2009 року (далі - Додаток № 2).

ТОВ “КОМПАНІЯ1” не погоджується з умовами, які викладені в проектах кошторису та Додатку № 2 з таких підстав. У проекті кошторису іде нарахування витрат на площу 157,2 кв.м., яку займає ТОВ “КОМПАНІЯ1”, без її розподілу на основну та допоміжну. Станом на 15 червня 2018 року ТОВ “КОМПАНІЯ1”, маючи в штаті 9 співробітників, займає 74,70 кв.м. основної площі (з них кабінет 121 – 20,20 кв.м., кабінет 122 – 18,60 кв.м., кабінет 123 – 9,70 кв.м., кабінет 124 – 12,90 кв.м., цокольний поверх – 13,30 кв.м.), та 82,50 кв.м. допоміжних приміщень, з яких коридор, № за технічної схемою 20, займає 19 кв.м., коридор, № за технічної схемою 21, займає 9,10 кв.м., цокольний поверх, № за технічної схемою 29 (кабінет 29), займає 8,70 кв.м., цокольний поверх, № за технічної схемою 15 (кабінет 15), займає 8,70 кв.м.

Відповідно до цього проекту кошторису іде нарахування витрат на площу 157,2 кв.м. у тому числі на 82,50 кв.м. допоміжних приміщень. Але в цих допоміжних приміщень відсутнє опалення, окрім коридору, № за технічної схемою 21, що займає 9,10 кв.м., відсутнє гаряче та холодне водопостачання, електроенергія використовується лише як освітлення.

Відповідно до п.11 Методики розрахунків орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. N 786 (далі – Методика) *витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаній підприємствами, організаціями загальної площі.*

Зокрема, відповідно до цієї Методики розрахунок плати за споживання послуги з теплопостачання має здійснюватися пропорційно площі приміщення, займаній орендарем, відносно загальної площі всієї будівлі. При проведенні розрахунків слід враховувати лише **опалювальну площу** будівлі, розмір якої зазначений у технічному паспорті на будівлю, а також в договорі з теплопостачальною організацією.

Розрахунок плати за споживання послуг з **водопостачання і водовідведення** здійснюють, як правило, пропорційно чисельності працівників орендаря відносно загальної чисельності працівників, що працюють у будівлі.

Розрахунок плати за споживання послуг з **електропостачання** здійснюється виходячи з кількості, потужності та часу роботи електроприладів, які розміщені в орендованому приміщенні.

Тому спільно з представниками балансоутримувача необхідно провести контрольний огляд орендованого приміщення і задокументувати наявність усіх джерел водопостачання та водовідведення пропорційно чисельності працівників ТОВ “КОМПАНІЯ1”, а також електроприладів та точок освітлення

за адресою: м. Київ, адреса1. Після такого огляду на підставі наявних документів (технічних паспортів) слід визначити потужність електричних приладів і точок освітлення та узгодити режим їх роботи. Результати контрольного огляду та усі розрахунки слід оформити документально, і такий документ повинен стати додатком до Договору.

З урахуванням вище викладеного просимо ДП "Компанія2" надати ТОВ "КОМПАНІЯ1" повний та точний розрахунок витрат балансоутримувача на утримування орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг, враховуючи експлікацію приміщень до плану поверхів громадського будинку за адресою: м. Київ, адреса1 а також детальне нормативно-правове обґрунтування цих розрахунків із наданням відповідних копій.

Директор

П.І.Б.