

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 105-17
нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Чернігів

23, серпня 2017р.

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Чернігівській області**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 14243893, місцезнаходження якого: м. Чернігів, проспект Миру, 43 (далі - **Орендодавець**), в особі першого заступника начальника регіонального відділення **Дудкова Юрія Олексійовича**, який діє на підставі довіреності, нотаріально посвідченої 20.05.2015 приватним нотаріусом Чернігівського міського нотаріального округу Бондарем М.К. за №381, з одного боку, та **фізична особа-підприємець Денисенко Лариса Миколаївна**, ідентифікаційний код 2699820780, адреса: Чернігівська обл., м. Ічня, вул. Набережна, 75 (далі - **Орендар**), яка зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 19.11.2014р. за №2 045 000 0000 01482, з іншого боку, у відповідності до наказу регіонального відділення від 25.07.2017р. №461,

уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування без права передачі у суборенду та приватизації державне нерухоме майно – нежитлове приміщення гаражу площею 67,8 кв. м (далі – Майно) одноповерхової будівлі, розміщеної за адресою: Чернігівська обл., м. Прилуки, вул. Київська, 178, ще перебуває на балансі Прилуцького агротехнічного коледжу (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на 30.04.2017р. і становить за незалежною оцінкою 64410,00 грн.

1.2. Майно передається в оренду для реконструкції приміщення під котельню та встановлення теплогенеруючого устаткування, з метою впровадження енергоефективних заходів пов'язаних з заміщення потреб природного газу та здешевлення вартості теплової енергії на об'єктах бюджетної сфери.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Договору та акта приймання-передачі Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в 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 незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 №786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку), і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – червень 2017р. **835,72** грн.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого місяця оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні 50 % до 50 % щомісяця не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 10 % від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету та Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок штрафних санкцій та майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року №787, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за №1650/24182 та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року №106 „Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету” (зі змінами).

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць оренди.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити

заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

3.12. Сплачена сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету та Балансоутримувачу, в першу чергу підлягає заліку в рахунок плати минулих платежів, незалежно від того, який період вказано в платіжному дорученні.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 N 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за N 1123/12997.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Ефективно використовувати майно відповідно до його призначення (згідно п. 1.2) та умов цього Договору.

5.2. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).

5.3. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.4. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень. Орендар зобов'язаний отримати згоду Балансоутримувача та дозвіл Орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень. Орендар зобов'язується погоджувати проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна з Орендодавцем та Балансоутримувачем.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю та Балансоутримувачу копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майню було застрахованим.

5.9. На вимогу Орендодавця та Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.11. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю або укласти договори безпосередньо з постачальниками комунальних послуг.

5.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.13. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. Не проводити в орендованому приміщенні будь-яку діяльність, яка може негативно впливати на стан об'єкта оренди або на роботу балансоутримувача

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За згодою Орендодавця та Балансоутримувача проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. За участю Балансоутримувача передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали 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 з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

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. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

9.4. У разі несплати орендної плати Орендарем протягом трьох місяців підряд Орендодавець має право відмовитись від Договору та вимагати повернення майна у порядку, передбаченому ст.782 Цивільного кодексу України.

9.5 Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди та (або) відшкодування збитків у разі, якщо Орендар:

а) своїми діями створює загрозу пошкодження Майна;

б) не сплачує або не своєчасно сплачує орендну плату;

в) змінив мету використання Майна без дозволу Орендодавця;

г) перешкоджає або протидіє Орендодавцю та Балансоутримувачу у проведенні перевірки використання, збереження Майна та умов виконання Договору;

д) в інших випадках передбачених чинним законодавством.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 364 дні, що діє з 23 серпня 2017р. до 21 серпня 2020р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у 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 до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. Після закінчення терміну дії Договору, питання продовження Договору на новий термін вирішується у відповідності до вимог чинного законодавства, діючого на момент закінчення Договору, за умови обов'язкового погодження з уповноваженим органом управління. У разі, якщо при проведенні роботи щодо продовження Договору Орендарем в установленій Орендодавцем термін не буде укладений договір на проведення оцінки об'єкта оренди, Орендодавець має право відмовити в продовженні Договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників)

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- у разі смерті Орендаря.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення - власністю держави.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою чи без згоди Орендодавця, компенсації не підлягає.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за весь час прострочення.

10.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.13. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

1 Орендодавцю

1 Орендарю

1 Балансоутримувачу

“Затверджено”

Перший заступник начальника Регіонального відділення Фонду державного майна України Чернігівській області

Ю.О. Дудков
2017 р.

Розрахунок

орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна, що перебуває на балансі Прилуцького агротехнічного коледжу

№ п/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Вартість об'єкта оренди, за незалежною оцінкою станом на 30.04.2017 р.		Застосовані величини		Орендна плата за базовий місяць оренди*
			1 кв.м., грн.	усього об'єкту, грн.	Оренд на ставку, %	Індекс інфляції	
1.	нежитлове приміщення гаражу одноповерхової будівлі Чернігівська обл., м. Прилуки, вул. Київська, 178	67,8	950,00	64410,00	15	квітень-червень 2017р. 1,038	Орендна плата без ПДВ**, грн. 835,72 в т.ч. 50% - 417,86

* базовий місяць – червень 2017р.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Фізична особа - підприємець

Денисенко Л. М.



11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець Регіональне відділення Фонду державного майна України по Чернігівській області, 14000, м. Чернігів, проспект Миру, 43
МФО 853592, код 14243893

Орендар Фізична особа-підприємець Денисенко Лариса Миколаївна,
ідентифікаційний код 2699820780, адреса: Чернігівська обл., м. Ічня,
вул. Набережна, 75

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.
До цього Договору додаються:
розрахунок орендної плати;
звіт про оцінку майна, що передається в оренду;
акт приймання-передачі орендованого Майна.

Орендодавець

Перший заступник начальника
Регіонального відділення Фонду
державного майна України по
Чернігівській області



Ю.О. Дудков

Орендар

Фізична особа-підприємець



Л.М. Денисенко

„Погоджено”

Балансоутримувач:

Директор Прилуцького агротехнічного коледжу



П.І. Черніков

Акт приймання-передачі

м. Чернігів

„23.08.2017 р.

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Чернігівській області**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 14243893, місцезнаходження якого: м. Чернігів, проспект Миру, 43 (далі - **Орендодавець**), в особі першого заступника начальника регіонального відділення **Дудкова Юрія Олексійовича**, який діє на підставі довіреності, нотаріально посвідченої 20.05.2015 приватним нотаріусом Чернігівського міського нотаріального округу **Бондарем М.К.** за №381, з одного боку, та **фізична особа-підприємець Денисенко Лариса Миколаївна**, ідентифікаційний код 2699820780, адреса: Чернігівська обл., м. Ічня, вул. Набережна, 75 (далі - **Орендар**), яка зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 19.11.2014р. за №2 045 000 0000 01482, з іншого боку, склали цей акт про нижчевикладене:

Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування, без права приватизації, передачі в суборенду державне нерухоме майно – нежитлове приміщення гаражу площею 67,8 кв.м (далі – Майно)одноповерхової будівлі, розміщеної за адресою: Чернігівська обл., м. Прилуки, вул. Київська, 178, що перебуває на балансі Прилуцького агротехнічного коледжу (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на 30.04.2017р. і становить за незалежною оцінкою 64410,00 грн.

Стан Майна визначений в акті обстеження від 01.08.2017 року і за узгодженим висновком Орендаря та Балансоутримувача задовільний, але потребує поточного ремонту.

Акт складений у трьох примірниках на одному аркуші кожний, що мають однакову юридичну силу і є невід'ємною частиною Договору оренди №105-17 від 23.08.2017р.:

- 1 - Орендодавцю
- 1 - Орендарю
- 1 - Балансоутримувачу

Додаток: Акт обстеження орендованого майна.

Орендодавець

Перший заступник начальника
Регіонального відділення Фонду
державного майна України по
Чернігівській області

Ю.О. Дудков



Орендар

Фізична особа-підприємець

Л.М. Денисенко



„Погоджено”

Балансоутримувач:

Директор Прилуцького агротехнічного коледжу

П.І. Черніков

