

ДОГОВІР ОРЕНДИ №062/305 (130П)

індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить до державної власності

м.Хмельницький

«31» березня 2015 року

Ми, що нижче підписалися, Державне підприємство «Новатор», ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 22987900, місцезнаходження якого: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17 (далі – Орендодавець) в особі директора підприємства Вдовиченка Анатолія Андрійовича, який діє на підставі Статуту, затвердженого наказом Генерального директора Державного концерну «Укроборонпром» від 31.12.2014 №331 з одного боку, та ФОП Никитюк Олена Станіславівна, ідентифікаційний код 2830518327, місце проживання якого: 29000, м. Хмельницький, вул. Свободи, буд. 2, кв. 20, (далі – Орендар) з іншого боку, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: *нежитлові приміщення на третьому поверсі корпусів №1 та №70* (далі – Майно), площею 900,6 кв. м., що розміщене за адресою: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17, та перебуває на балансі Орендодавця, вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку (висновком про вартість) станом на 30.09.2014 року, виконаним суб'єктом оціночної діяльності ДП Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут "НДІПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ", Хмельницький філіал та становить 991 020,00 грн. (дев'яносто дев'яносто одна тисяча двадцять грн., 00 коп.) без врахування ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою *розміщення швейного виробництва*.

1.3. Стан Майна на момент укладення Договору визначається в акті приймання-передавання орендованого Майна, що додається до цього Договору та є невід'ємною частиною Договору.

2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, вказаний в пункті 10.1 даного Договору.

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 дії Договору.



2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному згідно з Методикою оцінки, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. За цим Договором заборонена передача Майна у суборенду, приватизація та перехід права власності на Майно до Орендаря.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання Майна в оренду покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата перераховується Орендарем щомісячно у строк не пізніше 10 числа місяця, наступного за звітним, і спрямовується: 30 відсотків від суми орендної плати до Державного бюджету на р/р31113094700002 в Головному управлінні Державної казначейської служби України у м. Хмельницькому, одержувач коштів управління Державної казначейської служби України у Хмельницькій області, ідентифікаційний код 38045529, МФО 815013, код платежу *;101;*22080303*2830518327*130П*31.03.2015*02898152*1*; а 70 відсотків від суми орендної плати на рахунок Орендодавця. До 15 числа Орендар зобов'язаний надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

3.2. 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 оренди – (лютий 2015 року) за результатами конкурсу на право оренди державного Майна становить **14 454,09 грн.** (чотирнадцять тисяч чотиреста п'ятдесят чотири гривні 09 коп.).

3.3. 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 (останні місяці) оренди.

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

3.5. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на розрахований державними органами статистики індекс інфляції за наступний місяць.



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

3.7. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку, істотної зміни стану орендованого Майна з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.1 Договору співвідношенні, відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.9. 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. Зайва сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету та Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. 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, урахуваючи санкції, до державного бюджету та Орендодавцю.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються відповідно до законодавства і в першочерговому порядку 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 5.3, 5.6, 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 р. № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 р. за № 1123/12997.



5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Прийняти відповідно до чинного законодавства Майно в користування за актом приймання-передавання та використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. 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.

5.4. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди до Майна з метою контролю, перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеним цим Договором.

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

5.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт 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 не має права здійснювати капітальний ремонт орендованого Майна.

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.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку (висновком про вартість) на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Забезпечувати укладання договорів страхування таким чином, щоб протягом всього строку оренди Майно було застрахованим.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцю, 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.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до тарифів, встановлених для такої групи споживачів, охорону орендованого майна та компенсації податку на землю.

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

5.11. У разі зміни рахунку, найменування, телефону, адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.12. Не використовувати Майно у протиправній діяльності.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Виключно за наявності письмової згоди Орендодавця та відповідної погодженої проектно-технічної документації проводити за власний рахунок зміну, реконструкцію, розширення, технічне переоснащення орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості. Результати зазначених дій не є підставою для приватизації Майна.

6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

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

7.2. Не вчиняти незаконних 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 (крім умови про строк оренди, який непоновлюється і закінчується згідно з пунктом 10.1 цього Договору) з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем за даним Договором.

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 наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором, своєчасність внесення орендної плати за об'єкт оренди, виконання Орендарем інших умов Договору, вживати у разі необхідності 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. За цим Договором Орендодавець вправі застосувати щодо Орендаря всі види оперативно-господарських санкцій, передбачені у статті 236 Господарського кодексу України.

9.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця. 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.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено на строк 2 роки 11 місяців, що діє з «31» березня 2015 року по «27» лютого 2018 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку дії 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 допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх письмового подання до розгляду іншою Стороною. Договір може бути розірвано Орендодавцем в односторонньому порядку у разі невиконання Орендарем своїх зобов'язань.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов протягом одного місяця після закінчення строку його чинності



Договір продовжується за згодою Сторін на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформлюються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору, при обов'язковій наявності дозволу суб'єкта, уповноваженого управляти Майном.

10.5. Після закінчення строку дії Договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладання Договору оренди на новий строк, крім випадків, якщо орендоване Майно необхідне для потреб Орендодавця чи суб'єкта управління Майном. У разі якщо Орендодавець чи суб'єкт управління Майном має намір використовувати Майно для власних потреб, він повинен письмово повідомити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору.

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

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін, за рішенням суду або у передбачених Договором випадках одностороннього розірвання Договору управненою Стороною;
- банкрутства Орендаря – юридичної особи;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи;
- смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.8. 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 Орендодавця і компенсації не підлягають.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю на підставі акта приймання-передавання. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

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

11. Додатки

Наступні додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною:

- звіт про оцінку Майна, що передається в оренду;
- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

12. Реквізити Сторін

12.1. Орендодавець - Державне підприємство "Новатор", код ЄДРПОУ: 22987900, адреса: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17, р/р 26006017020531 в філії АТ "Укрексімбанк", МФО 315609, Св. плат. ПДВ №100315984

12.2. Орендар - Фізична особа підприємець Никитюк Олена Станіславівна ІК: 2830518327, адреса: 29000, м. Хмельницький, вул. Свободи, буд. 2, кв. 20 р/р 26003052411944 в ПАТ "Приватбанк", МФО 315405

Орендодавець

Державне підприємство "Новатор"
код ЄДРПОУ: 22987900
29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17
р/р 26006017020531 в філії ВАТ
"Укрексімбанк",
МФО 315609
Св. плат. ПДВ №100315984

Орендар

Фізична особа підприємець
Никитюк Олена Станіславівна
ІК: 2830518327
29000, м. Хмельницький, вул. Свободи, буд.
2, кв. 20
р/р 26003052411944 в ПАТ "Приватбанк"
МФО 315405

Директор ДП "Новатор"

А.А. Вдовиченко

2015р.



Фізична особа підприємець

О.С. Никитюк

О.С. Никитюк

2015р.



Договір №	002/205	<i>31.03.15</i>
Заст. ген. дир. з е/п		<i>[Signature]</i>
Заст. ген. дир. з нарр		<i>[Signature]</i>
Нач. юрид.	<i>[Signature]</i>	
Керівн. к. підпр. діял.		<i>[Signature]</i>
В. Костяшук	<i>[Signature]</i>	<i>В.А. 08.04.15</i>

РОЗРАХУНОК
плати за базовий місяць оренди державного майна
майно перебуває на балансі державного підприємства "Новатор".

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м.	Вартість об'єкта оренди за незалежною експертною оцінкою на 30.09.2014р., грн.	Вартість об'єкта оренди за незалежною експертною оцінкою на 30.09.2014р., грн. за 1 кв.м	Застосовані величини		Орендна плата за базовий місяць оренди*, грн.	
					Індекс інфляції, %, місяць / рік	Орендна ставка, %	Місяць / рік	Орендна плата без ПДВ**, грн
1.	Нежитлові приміщення корпусів № 1 та № 70, в. Тернопільська, 17, м. Хмельницький, 29018 Мета використання – розміщення швейного виробництва	900,6	991 020	1100,40	102,4 10/2014р. 101,9 11/2014р. 103,0 12/2014 103,1 01/2015 105,3 02/2015	15	лютий 2015р	14 454,09

*) Якщо на момент розрахунку за перший місяць оренди відомий індекс інфляції, то розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

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

Директор

А.А.Вдовиченко

Головний бухгалтер

М.М.Бохоновська

ПОГОДЖЕНО

Начальник регіонального відділення
 ФДМУ по Хмельницькій області

Н.М. Андрушко

« 21 » лютого 2015 р.

АКТ

приймання – передавання індивідуально визначеного (нерухомого) майна,
що належить до державної власності.

місто Хмельницький

“ 31 “ березня 2015 р.

Державне підприємство “Новатор”, ідентифікаційний код 22987900, місце – знаходження якого: **29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17** (надалі – **Орендодавець**), в особі директора **Вдовиченка Анатолія Андрійовича**, що діє на підставі статуту державного підприємства “Новатор” з однієї сторони, та ФОП **Никитюк Олена Станіславівна** (надалі – **Орендар**), ідентифікаційний код 2830518327, місце проживання якої: за : 29000, м. Хмельницький ,вул. Свободи, 2, кв.20, з іншої сторони, уклали цей акт про наступне:

Відповідно до Договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до державної власності від 31 березня 2015р. № **062 / 305 (130П)**, Орендодавець *передає*, а Орендар *приймає*, в строкове платне користування (нерухоме) Майно – приміщення третього поверху корпусів № 1 та № 70 загальною площею **900,6** кв.м., розташоване за адресою: 29018, м.Хмельницький, вул. Тернопільська, 17, що перебуває на балансі ДП “Новатор”

Орендодавець :

Орендар :

Державне підприємство
“Новатор”

ФОП

Никитюк Олена Станіславівна

Директор



А.А. Вдовиченко

МП



О.С.Никитюк

МП

« _____ » 2015р.

« _____ » 2015 р.