

ДОГОВІР ОРЕНДИ
індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить до
державної власності
№062/561(142 П)

м. Хмельницький

“20” вересня 2017 року

Ми, що нижче підписалися, **Державне підприємство “Новатор” (ДП “Новатор”)**, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 22987900, місцезнаходження якого: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17 (далі - **Орендодавець**) в особі директора підприємства **Вдовиченко Анатолія Андрійовича**, який діє на підставі Статуту державного підприємства “Новатор”, затвердженого наказом Генерального директора Державного концерну “Укроборонпром” від 18.04.2017р. №159, з одного боку, та **фізична особа-підприємець Панасюк Віталій Васильович (ФОП Панасюк Віталій Васильович)**, ідентифікаційний код 2673317935, місце проживання якого: 29000, м. Хмельницький, провулок Клубний, 12, (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: *приміщення другого поверху частини корпусу №70 загальною площею 500,0 кв. м. та приміщення першого поверху частини корпусу №70 площею 18,1 кв. м.* (далі – **Майно**), що розміщене за адресою: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17, корпус №70, та перебуває на балансі Орендодавця, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість станом на 31.03.2017 року, виконаним суб’єктом оціночної діяльності реєстр. №23655873, ПП “Консалтинг сервіс” та становить **924 809,00 грн.** (дев’ятсот двадцять чотири тисячі вісімсот дев’ять 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 висновку про вартість, 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/р 31113094700002 в Головному управлінні Державної казначейської служби України у Хмельницькій області, одержувач коштів Управління Державної казначейської служби України у м. Хмельницькому, ідентифікаційний код ОКРО 38045529, МФО 815013, код платежу *;101;*22080300*22987900*2673317935*№142П*20.09.2017*2898152*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 та доповненнями) (далі Методика розрахунку) і становить за базовий місяць оренди серпень 2017 року **12 016,82 грн. (дванадцять тисяч шістнадцять грн. 82 коп.) без врахування ПДВ.**

3.3. Орендар зобов'язаний протягом 10-ти календарних днів після підписання Договору внести завдаток у розмірі подвійної орендної плати, вказаної в пункті 3.2 Договору, який буде зарахований в рахунок сплати орендної плати за перший та останній місяці оренди. Завдаток стягується до державного бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.1 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць з урахуванням внесеного Орендарем завдатку.

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, ураховуючи 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 18.10.2006р. за №1123/12997 зі змінами.

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 на суму не менше, ніж його вартість за висновком про вартість на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкту 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 Орендодавцю 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 та витрати на проведення майнової оцінки. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна, відшкодування земельного податку та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до тарифів, встановлених для такої групи споживачів.

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, порушення судом справи про банкрутство 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

 4

зумовлює підвищення його вартості. Результати зазначених дій не є підставою для приватизації Майна.

6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання 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 перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. 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 “20” вересня 2017 року по “19” серпня 2020 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 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 додатковою угодою, яка 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 укладення 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 було його 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;
- державної реєстрації припинення підприємницької діяльності фізичної особи-підприємця;
- 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 з моменту

 6

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 – 1 примірник;
- розрахунок орендної плати – 1 примірник (1 арк.);
- акт приймання-передавання орендованого Майна – 1 примірник (1 арк.).

12. Реквізити сторін

Орендодавець:

Державне підприємство “Новатор”

код ЄДРПОУ 22987900,
СВ. ПЛАТ. ПДВ №100315984
І.П.Н. 229879022259

Юридична адреса:

Україна, 29018, м. Хмельницький,
вул. Тернопільська, 17.
тел.: (0382)22-10-74;
факс: (0382)78-80-13
ел. пошта: centre@novator-tm.com

Орендар:

Фізична особа-підприємець
Панасюк Віталій Васильович
код 2673317935

Адреса реєстрації місця проживання:
Україна, 29000, м. Хмельницький,
провул. Клубний, 12
тел.: (0382)72-01-54;
тел. моб.: (097)612-93-88

Банківські реквізити:

р/р № 26000000005529
в АТ “Укресімбанк” м. Хмельницького
МФО 322313

Банківські реквізити:

р/р 26002060154636
в Хмельницькій філії КБ “Приватбанк”
МФО 315405



Директор ДП “Новатор”

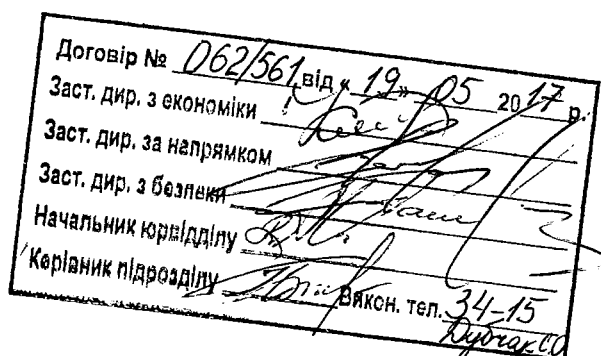
А.А. Вдовиченко

_____ 2017 р.

ФОП Панасюк Віталій Васильович

В.В.Панасюк

_____ “ ” _____ 2017 р.



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 31.03.2017 р., грн.	Застосовані величини		Орендна плата за базовий місяць оренди*, грн.	
				Орендна ставка, %	Індекс інфляції:	Місяць / рік	Орендна плата без ПДВ**, грн
					%		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Приміщення другого поверху частини корпусу №70 загальною площею 500,0 кв. м. та приміщення першого поверху частини корпусу №70 площею 18,1 кв. м.; вул. Тернопільська, 17, м.Хмельницький, 29018. Мета використання – розміщення швейного виробництва	518,10	924 809,00	15	100,9 04/2017 101,3 05/2017 101,6 06/2017 100,2 07/2017 99,9 08/2017	серпень 2017 р.	12 016,82

"*" - 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



АКТ

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

місто Хмельницький

“20” вересня 2017 року

Ми, що нижче підписалися, Державне підприємство “Новатор” (ДП “Новатор”), ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 22987900, місцезнаходження якого: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17 (далі - **Орендодавець**) в особі директора підприємства **Вдовиченко Анатолія Андрійовича**, який діє на підставі Статуту державного підприємства “Новатор”, затвердженого наказом Генерального директора Державного концерну “Укроборонпром” від 18.04.2017р. №159, з одного боку, та **фізична особа-підприємець Панасюк Віталій Васильович (ФОП Панасюк Віталій Васильович)**, ідентифікаційний код 2673317935, місце проживання якого: 29000, м. Хмельницький, провул. Клубний, 12, (далі - **Орендар**), з іншого боку, уклали цей акт про наступне:

Відповідно до Договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до державної власності від “20” вересня 2017 року №062/561(142 П), Орендодавець передає, а Орендар приймає, в строкове платне користування (нерухоме) Майно – приміщення другого поверху частини корпусу №70 загальною площею 500,0 кв. м. та приміщення першого поверху частини корпусу №70 площею 18,1 кв. м. (далі – **Майно**), розташоване за адресою: 29018, м. Хмельницький, вул. Тернопільська, 17, корпус №70, та перебуває на балансі ДП “Новатор”.

Майно передається в оренду з метою розміщення швейного виробництва.

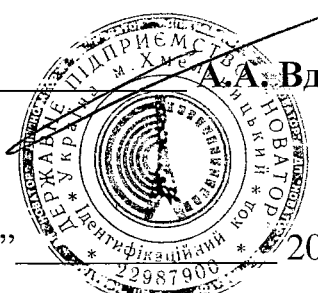
Приміщення знаходяться в належному стані.


Орендодавець:
Державне підприємство
“Новатор”

Орендар:
Фізична особа-підприємець
Панасюк Віталій Васильович

Директор ДП “Новатор”

ФОП Панасюк Віталій Васильович

МП  **А.А. Вдовиченко**
“ ” 2017 р.


МП **В.В. Панасюк**
“ ” 2017 р.

