

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 0171X/1/2020
індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна,
що належить до державної власності

м. Харків

згідно з всіма сім'єю

дві тисячі двадцятого року



Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 43023403, місцезнаходження якого: 61057, м. Харків, майдан Театральний, 1 (далі - Орендодавець), в особі заступника начальника регіонального відділення Арабей Наталі Олександрівни, що діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 22.05.2019р. № 487, наказу Регіонального відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях від 13.12.2019р. № 354-к "Про тимчасове підпорядкування підрозділів Регіонального відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях та розподіл функціональних обов'язків між керівництвом регіонального відділення", з одного боку, та фізична особа - підприємець Громико Тетяна Іванівна, ідентифікаційний номер 2082003962, місцезнаходження якої: 61016, м. Харків, пров. Волошинський, 8 (далі - Орендар), зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 27.07.2002р. № 2 480 017 0000 054731, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: нежитлові приміщення - кімн. №№ 1, 2, 3 та частини кімн. № 5 загальною площею 159,18 кв. м, які розташовані на другому поверсі двоповерхової нежитлової будівлі господарського призначення, реєстровий № 30036001.14.ЮЖВЦСД375, за адресою: м. Харків, Бурсацький узвіз, 4, що перебуває на балансі Харківської державної академії культури (код ЄДРПОУ 30036001) (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на 30.09.2019р. і становить за незалежною оцінкою 1 432 600,00 грн (без ПДВ).

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення їдальні, що не здійснює продаж товарів підакцизної групи, у закладі освіти.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання.

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 Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання 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. Майно передається без права приватизації та передачі орендованого Майна в суборенду.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку), становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку грудень 2019 року - 4803,91 грн.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди січень 2020 року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції січень місяць 2020 року.

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 розміщується на офіційному веб - сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

3.4. 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.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі змін Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану об'єкта оренди 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 звітом відповідно до пропорцій розподілу, установлених Методикою розрахунку 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 цього Договору співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення перерахування орендної плати, включаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить за 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, підлягає поверненню у встановленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості 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, зареєстрованого 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 поборів, платежів та інших доходів бюджету" (зі змінами).

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

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів. У випадках, передбачених чинним законодавством, Балансоутримувачем нараховується знос.

4.2. Відновлення орендованого Майна може здійснюватись Орендарем лише за згоди Балансоутримувача та органу управління майном відповідно до пунктів 5.4, 5.7, цього Договору.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного

здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за № 711/32163.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення 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 виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування Орендар зобов'язаний перерахувати її до державного бюджету і Балансоутримувачу в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

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 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.

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 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача на суму, не меншу ніж вартість за висновком про вартість у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю та Балансоутримувачу копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.9. На вимогу Орендодавця 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.

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

5.13. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера та місцезнаходження, а також у разі прийняття рішення про ліквідацію, письмово повідомити це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

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 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 з правонаступником, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до державного бюджету, протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача 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 звітів.

8.4. Орендодавець має право вимагати розірвання Договору за умови, якщо Орендар:

- користується майном не за призначенням;
- передав орендоване майно у користування іншій особі;
- своїми діями створює загрозу пошкодження Майна;
- не сплачує або несвоєчасно сплачує орендну плату;
- не застрахував орендоване майно;
- не виконав зобов'язання п. 5.2 цього Договору;
- не виконав зобов'язання п. 5.11 цього Договору;
- перешкоджає у проведенні перевірки використання, збереження майна.

8.5. Орендодавець має право відмовитись від даного Договору оренди і вимагати повернення орендованого майна, якщо Орендар не вносить плату за користування зазначеним Майном протягом трьох місяців підряд.

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. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 11 місяців, що діє з "28" січня 2020р. до "27" червня 2022 р. 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. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформлюються договором про внесення змін, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

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;
- банкрутства Орендаря;
- у разі смерті Орендаря – фізичної особи.

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
- погіршує стан Майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
- перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

10.8. У разі припинення або розірвання Договору:

- вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених орендарем за згодою орендодавця, після припинення (розірвання) договору оренди компенсації не підлягає;
- поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю держави;

невідокремлювані поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця та органу управління відповідним майном компенсації не підлягають поверненню на користь держави.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох днів Орендар повертає Орендодавцю.

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Орендарем та Орендодавцем акта приймання-передавання про повернення Майна. 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, порядок нарахування та сплати неустойки передбачено розділом 3 даного Договору.

Укладаючи даний Договір, Сторони дійшли до взаємної згоди та наголошують на тому, що положення ст.232 Господарського кодексу України щодо припинення нарахування штрафних санкцій за прострочення виконання зобов'язання через шість місяців від дня, коли таке зобов'язання мало бути виконане, не розповсюджуються на строк нарахування неустойки, яку Орендодавець, відповідно до умов даного пункту та приписів ст.785 Цивільного кодексу України, має право нарахувати та вимагати до сплати від Орендаря.

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

10.13. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець	61057, м. Харків, майдан Театральний, буд. 1, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 43023403 № рахунку відповідного територіального підрозділу Казначейства України (ЕАП) за місцем розташування Орендаря
Орендар	61016, м. Харків, пров. Волошинський, 8, ідентифікаційний номер 2082003962

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

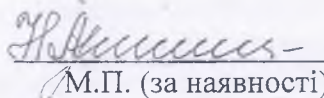
До цього Договору додаються:

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

Орендодавець

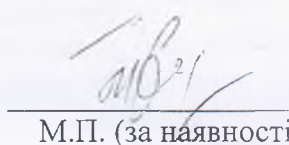
Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях

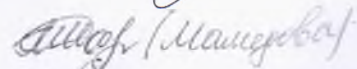
Заступник начальника
регіонального відділення

 Наталя АРАБЕЙ
М.П. (за наявності)

Орендар

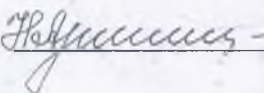
Фізична особа - підприємець

 Тетяна ГРОМИКО
М.П. (за наявності)

 Тетяна ГРОМИКО

Додаток № 1
до договору оренди № 0121X /2020
від « 28 » _____ 2020р.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Заступник начальника
Регіонального відділення Фонду
державного майна України
по Харківській, Донецькій та
Луганській областях

 - Наталя АРАБЕЙ

РОЗРАХУНОК

плати за перший (базовий) місяць оренди державного нерухомого майна
Майно перебуває на балансі Харківської державної академії культури

Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на 30.09.2019р. грн.	Застосовані величини		Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди	
			Орендна ставка, %	індекс інфляції	назва місяця, рік	орендна плата без ПДВ *, грн.
нежитлові приміщення – кімн. №№ 1, 2, 3 та частини кімн. № 5, які розташовані на другому поверсі двоповерхової нежитлової будівлі господарського призначення, за адресою: м. Харків, Бурсацький узвіз, 4	159,18	1 432 600,00	4	I д.о. = 1,008 I м. = 0,998	грудень 2019р.	4803,91

де I д.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати (жовтень 2019р. – 1,007, листопад 2019р. – 1,001)
I м. – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати (грудень 2019р. – 0,998).

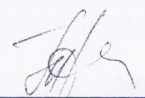
* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Орендар:

Фізична особа - підприємець


Тетяна ГРОМИКО
(підпис) М.П. (за наявності)

Головний бухгалтер


(підпис) _____ (ПБ)

Додаток № 2
до договору оренди № 0171X
від « 28 » 01 2020

**АКТ
приймання - передавання**

м. Харків

« 28 »



У даному документі проширо
процуровано та скріплено
печаткою
К.І. Дубіна
аркуші
головний спеціаліст відділу укладення
договорів оренди нерухомого майна
Україні оренди нерухомого майна

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях, в особі заступника начальника регіонального відділення Араб Олександрівни передає, а фізична особа – підприємець Громико Тетяна Іванівна, державне майно: нежитлові приміщення – кімн. №№ 1, 2, 3 та частини кімн. № 5 площею 159,18 кв. м, які розташовані на другому поверсі двоповерхової нежитлово-господарського призначення, реєстровий № 30036001.14.ЮЖВІЦСД375, за адресою: м. Харків, Бурсацький узвіз, 4, що перебуває на балансі Харківської державної академії культури, з метою розміщення їдальні, що не здійснює продаж товарів підакцизної групи, у закладі освіти, відповідно до договору оренди № 0171X /2020 від « 28 » 01 2020р.

Вартість Майна визначена згідно з висновком про вартість станом на 30.09.2019р. і становить за незалежною оцінкою 1 432 600,00 грн. (один мільйон чотириста тридцять дві тисячі шістсот гривень) без ПДВ.

Стан Майна на момент укладення договору

не потребує ремонту

(потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту)

Передав:

Прийняв:

Орендодавець

Орендар

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях

Фізична особа - підприємець

Заступник начальника
регіонального відділення

Наталя АРАБЕЙ
М.П. (за наявності)

Тетяна ГРОМИКО
М.П. (за наявності)

Балансоутримувач:

Харківська державна академія культури



ректор
М.П. (за наявності)

Василь ШЕЙКО
(посада, ПІБ)