

1
Оренда

Договір оренди державного майна № 1/59/19-Н

м. Суми Фонд державного майна дві тисячі дев'ятнадцятого року

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ - 42769539, місцезнаходження якого : місто Полтава, вулиця Небесної Сотні. 1/23 (далі – **Орендодавець**), в особі заступника начальника регіонального відділення – начальника Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області **Михайленка Дмитра Геннадійовича**, що діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 31.01.2019 № 83, та наказу регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 03.04.2019 № 15 «Про підпорядкування підрозділів та розподіл обов'язків між керівництвом регіонального відділення», з однієї сторони, та **Іудейська релігійна громада**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ – 24008420, місцезнаходження якої: Сумська область, місто Глухів, провулок Шевченка, 31 (далі – **Орендар**), в особі **голови Шишка Ігоря Марковича**, що діє на підставі Статуту Іудейської релігійної громади (нова редакція), затвердженого рішенням загальних зборів (протокол № 3 від 25.10.2016), з іншої сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – **нежитлові приміщення** (на плані – поз. №№ 11 - 12,4 м²; 12 - 17,8 м²; 13 - 28,4 м²) **загальною площею 58,6 м²** (далі – **Майно**), розміщене за адресою: **Сумська область, місто Глухів, вулиця Шевченка, 10**, на першому поверсі двоповерхової будівлі - пам'ятки архітектури місцевого значення "Банк М.А.Терещенка" (**реєстровий номер – 24003836.1.АААДДЛ349**), що перебуває на балансі **Національного заповідника "Глухів"** (код за ЄДРПОУ - 24003836) (далі – **Балансоутримувач**), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна станом на **31 січня 2019 року** і становить за незалежною оцінкою **191560 грн. 00 коп.** (сто дев'яносто одна тисяча п'ятсот шістдесят тисяч грн. 00 коп.) (без ПДВ).

1.2. Майно передається в оренду з метою **розміщення музею "Історія єврейства Глухівщини"**.

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 між Балансоутримувачем та Орендарем.

2.2. Майно передається в оренду із заборотою викупу його Орендарем та передачі в суборенду. 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.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Балансоутримувача.

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**), і

становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – березень 2019 року 326 грн. 93 коп. (триста двадцять шість грн. 93 коп.).

Розмір орендної плати за перший місяць оренди травень 2019 року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за квітень та травень місяці 2019 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 зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, 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 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 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 перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок 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, 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 податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету (зі змінами).

3.9. 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.

3.10. 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 Балансоутримувачу.

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. У випадках передбачених чинним законодавством Балансоутримувачем нараховується знос.

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 звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим в 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 пунктом 3.9 цього Договору. 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 з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування Орендар зобов'язаний перерахувати 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 та письмовий дозвіл органу охорони культурної спадщини.

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 заверених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.9. Щомісяця до 15 числа сплачувати орендну плату за попередній місяць. 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 або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

4

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 компенсацію податку на землю відповідно до чинного законодавства України. Укласти договори на надання комунальних послуг Орендарю безпосередньо з організаціями, які надають такі послуги.

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, прізвища, номера телефону, адреси письмово повідомляти про це Орендодавця та Балансоутримувача у тижневий строк.

5.14. Не здавати як повністю так і частково в суборенду орендоване Майно.

5.15. Орендар при використанні частини пам'ятки архітектури місцевого значення, зобов'язаний дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної античності, державних стандартів, норм і правил у сфері охорони культурної спадщини, а також дотримання орендарем умов охоронного договору, укладеного з балансоутримувачем пам'ятки.

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, органу охорони культурної спадщини та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

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 Балансоутримувачем та Орендарем 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 одним із правонаступників, 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.

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 (два) роки і 334 (триста тридцять чотири) дні**, що діє з "**24**" **травня** 2019 року до "**23**" **квітня** 2022 року 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 якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря про намір використовувати Майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього 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;
- банкрутства Орендаря;
- у разі ліквідації Орендаря - юридичної 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 поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Держави.

10.9. Поліпшення Майна, зроблені як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю Держави та їх вартість компенсації не підлягає.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).

10.11. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. 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 час прострочення.

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

10.14. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному примірнику для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець:

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях,
ідентифікаційний код ЄДРПОУ - 42769539;

вулиця Небесної Сотні, 1/23, м. Полтава, 36014;

Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

вулиця Харківська, 30/1, місто Суми, 40035

телефони: (0542) 361-1133, 361-234

Орендар:

Іудейська релігійна громада

ідентифікаційний код ЄДРПОУ – 24008420

провулок Шевченка, 31, місто Глухів, Сумська область, 41400

мобільний телефон: 066-912-20-01»

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.



Д.Г.Михайленко
М.П. (за наявності)



І.М.Шишко
М.П. (за наявності)

ПОГОДЖУЮ
Заступник начальника регіонального відділення – начальник Управління здійснення реалізації повноважень у Сумській області



Д.МИХАЙЛЕНКО

2019 року

АКТ

приймання-передавання Майна

" 24 " травня 2019 року

Ми, що нижче підписалися, **Національний заповідник "Глухів"**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ - 24003836, місцезнаходження якого: Сумська обл., м. Глухів, вул. Шевченка, 30, в особі **генерального директора Мошик Ірини Вікторівни**, що діє на підставі Статуту, затвердженого наказом Міністерства культури України від 07.05.2012 № 452, з однієї сторони, та **Іудейська релігійна громада**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ – 24008420, місцезнаходження якої: Сумська область, місто Глухів, провулок Шевченка, 10 (далі – **Орендар**), в особі **голови Шишка Ігоря Марковича**, що діє на підставі Статуту Іудейської релігійної громади (нова редакція), затвердженого рішенням загальних зборів від 25.10.2016 (протокол № 3), з іншої сторони, склали цей акт на підставі договору оренди державного майна № 1/59/19-14 від " 24 " травня 2019 року про наведене нижче:

1. Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – **нежитлові приміщення** (на плані – поз. №№ 11 - 12,4 м²; 12 - 17,8 м²; 13 - 28,4 м²) **загальною площею 58,6 м²** (далі – **Майно**), розміщене за адресою: **Сумська область, місто Глухів, вулиця Шевченка, 10**, на першому поверсі двоповерхової будівлі - пам'ятки архітектури місцевого значення "Банк М.А.Терещенка" (**ресстровий номер – 24003836.1.АААДДЛ349**), що перебуває на балансі **Національного заповідника "Глухів"** (код за ЄДРПОУ - 24003836) (далі – **Балансоутримувач**), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна станом на **31 січня 2019 року** і становить за незалежною оцінкою **191560 грн. 00 коп.** (сто дев'яносто одна тисяча п'ятсот шістдесят тисяч грн. 00 коп.) (без ПДВ).
2. Майно, що передається в оренду, відповідає будівельним, технічним та санітарним нормам і не потребує капітального, але потребує поточного ремонту за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.
3. Цей акт підтверджує відсутність претензій у сторін відносно Майна, яке передається в оренду.

Балансоутримувач:

Орендар:

Національний заповідник "Глухів"
ідентифікаційний код ЄДРПОУ -
24003836

Іудейська релігійна громада
ідентифікаційний код ЄДРПОУ –
24008420



вулиця Шевченка, 30, місто Глухів
Сумська область, 41400
телефони: (05-444) 2-35-57, 2-60-15

провулок Шевченка, 31, місто Глухів
Сумська область, 41400
мобільний телефон: 066-912-20-01

ЗАТВЕРДЖУЮ

Заступник начальника регіонального відділення – начальник Управління забезпечення реалізації повноважень Сумської області



Д.МИХАЙЛЕНКО

2019 року

РОЗРАХУНОК

плати за перший (базовий) місяць оренди державного нерухомого майна
Майно перебуває на балансі Національного заповідника "Глухів"

№	Назва, адреса, та цільове призначення використання об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди (м ²)	Вартість об'єкта оренди згідно з висновком про вартість майна станом на 31.01.2019 (грн.)	Застосовані величини		Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди	
				Орендна ставка (%)	Індекс інфляції	Назва місяця, рік	Орендна плата з ПДВ*** (грн.)
1	Нежитлові приміщення за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Шевченка, 10 - розміщення музею "Історія єврейства Глухівщини"	58,6	191560,00	2	1,024	березень 2019	326,93 50%- 163,47

Примітка:

- * розрахунок за базовий місяць оренди виконано з урахуванням індексу інфляції;
- ** орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції до першого місяця оренди включно;
- *** оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства;

Голова Іудейської релігійної громади



І.М.Шишко



та скріплено печаткою
8 (вісім) аркушів

А. Мухоморова
Д. Мухоморова
3 Т. Гриньолішко

РЕГІОНАЛЬНЕ
по ПС
№2
42700030
ТАРИ

