

Договір оренди державного майна № 2389
"05" вересня 2017 року

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Сумській області, ідентифікаційний код 21124686, місцезнаходження якого: м. Суми, вул. Харківська, 30/1, (далі – Орендодавець) в особі начальника Михайленка Дмитра Геннадійовича, що діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Сумській області, затвердженого Головою ФДМУ 16.07.2012 та наказом ФДМУ від 02.10.2012 № 3607 з однієї сторони, та Підприємець Пономаренко В'ячеслав Сергійович, реєстраційний номер - 3022719273, що мешкає за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Петрусенко, 25, (далі – Орендар) зареєстрований в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань від 08.02.2017, № 2 627 000 0000 005382, 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 – нежитлове приміщення (на плані поз. № 8) площею 16,8 м² (далі – Майно), розташоване на першому поверсі двоповерхової будівлі - пам'ятки історії, архітектури та містобудування місцевого значення "Банк М.А.Терещенка" (реєстровий номер 24003836.1. ААДДЛ349) за адресою : Сумська обл., м. Глухів, вул. Шевченка, 10, що перебуває на балансі Національного заповідника Глухів (надалі – Балансоутримувач), вартість яких визначена згідно з висновком про вартість майна станом на 31.07.2017 і становить за незалежною оцінкою 51710 грн. 00 коп. (п'ятдесят одна тисяча сімсот десять грн. 00 коп.).

1.2. Майно передається в оренду для розміщення суб'єкта господарювання, що здійснює побутове обслуговування населення (ремонт взуття).

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передавання 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 Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна між Орендарем та Балансоутримувачем.

2.2. Майно передається в оренду без права його приватизації 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 визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786, зі змінами, (далі - Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – серпень 2017 року – 215 грн. 67 коп. (двісті п'ятнадцять грн. 67 коп.).

Орендна плата за перший місяць оренди – вересень 2017 року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за вересень місяць 2017 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, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

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, 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 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, уключаючи день оплати.

Нарахування пені здійснюється до моменту повної сплати Орендарем заборгованості з орендної плати.

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, 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 03.09.2013 № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.09.2013 за № 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 № 106 "Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету (зі змінами).

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі **215 грн. 67 коп.** (*двісті п'ятнадцять грн. 67 коп.*), який вноситься в рахунок 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, 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 засобів відповідно до чинного законодавства України.

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 № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за № 1123/12997.

5. Обов'язки орендаря

Орендар зобов'язується :

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

5.2. Протягом місяця з укладення Договору внести завдаток в сумі **215 грн. 67 коп.** (*двісті п'ятнадцять грн. 67 коп.*), передбачений п. 3.10 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 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. Капітальний ремонт здійснюється тільки за погодженням з Балансоутримувачем, з дозволу Орендодавця та органу, уповноваженого управляти Майном.

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 з укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість майна 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 Майно було застрахованим.

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 орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу 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 надання комунальних послуг Орендарю та компенсацію податку на землю відповідно до вимог чинного законодавства України.

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, телефону, домашньої адреси повідомляти про це Орендодавця та Балансоутримувача у тижневий строк.

5.14. Не здавати в суборенду орендоване майно.

5.15. Використовувати частину пам'ятки історії, архітектури та містобудування місцевого значення "Банк М.А.Терещенка" відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини" та умов охоронного договору.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За погодженням з Балансоутримувачем, за згодою Орендодавця та з дозволу органу, уповноваженого управляти Майном, 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. 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 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 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. Самостійно або за поданням Балансоутримувача 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.

8.4. У разі, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом 3-х місяців підряд, то у відповідності до ст. 782 Цивільного кодексу України Договір буде припинено з моменту одержання Орендарем повідомлення про відмову від Договору.

8.5. Самостійно або за поданням Балансоутримувача вимагати розірвання цього Договору, якщо Орендар порушує вимоги умов Договору.

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.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців, що діє з "05" квітня 2017 року до "04" вересня 2020 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.

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 оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти державним майном.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам 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.

10.7. У разі відмови Орендодавця від Договору оренди, що передбачено пунктом 8.4 цього Договору, Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від 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. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, не підлягає компенсації.

10.10. 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.

10.11. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу 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 до моменту фактичного повернення майна.

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.

10.15. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснені Орендарем за згодою Орендодавця, компенсації не підлягає.

11. Поштові реквізити Сторін

Орендодавець: Регіональне відділення Фонду державного майна України по Сумській області
ідентифікаційний код 21124686

вул. Харківська, 30/1, м. Суми, 40035

т.: 361-234, ф.: 361-132

Орендар: Підприємець Пономаренко В'ячеслав Сергійович
реєстраційний номер 3022719273

вул. Петрусенко, 25, м. Глухів, Сумська обл., 41400

моб. тел.: 099-332-52-23; 067-911-06-82

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.





ПОГОДЖУЮ

Генеральник Регіонального відділення
фонду державного майна України
по Сумській області

 Д.Г. Михайленко
" 05 " жовтня 2017 року

АКТ приймання-передавання Майна

" 05 " жовтня 2017 року

Ми, що нижче підписалися, **Національний заповідник «Глухів»**, ідентифікаційний код 24003836 місцезнаходження якого: Сумська обл., м. Глухів, вул. Шевченка, 30, в особі **генерального директора Савицького Олексія Дмитровича**, що діє на підставі Статуту, затвердженого наказом Міністерства культури України від 07.05.2012 № 452, з однієї сторони, та **Підприємець Пономаренко В'ячеслав Сергійович** реєстраційний номер - 3022719273, що мешкає за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Петрусенко, 25, (далі – **Орендар**) зареєстрований в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб фізичних осіб - підприємців та громадських формувань від 08.02.2017, № 2 627 000 0000 005382, іншої сторони, склали цей акт на підставі договору оренди державного майна № 2389 від " 05 " жовтня 2017 року про наведене нижче:

1. Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – нежитлове приміщення (на плані поз. № 8) площею **16,8 м²** (далі – **Майно**) розташоване на першому поверсі двоповерхової будівлі - пам'ятці історії, архітектури та містобудування місцевого значення "Банк М.А.Терещенка" (реєстровий номер 24003836.1.АААДДЛЗ49) за адресою : Сумська обл., м. Глухів, вул. Шевченка, 10, що перебуває на балансі **Національного заповідника Глухів** (надалі – **Балансоутримувач**), вартість яких визначена згідно висновком про вартість майна станом на **31.07.2017** і становить за незалежною оцінкою **51710 грн. 00 коп.** (п'ятдесят одна тисяча сімсот десять грн. 00 коп.).

2. Майно, що передається в оренду, відповідає будівельним, технічним та санітарним нормам 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:

Національний заповідник «Глухів»
ідентифікаційний код 24003836

вул. Шевченка, 30, м. Глухів
Сумська обл., 41400
тел. (05444) 2735-57, 2-60-15



Орендар:

Підприємець Пономаренко В'ячеслав Сергійович, реєстраційний номер - 3022719273

вул. Петрусенко, 25, м. Глухів
Сумська обл., 41400
моб. тел.: 099-332-52-23; 067-911-06-82





ЗАТВЕРДЖУЮ:
Начальник Регіонального відділення
Фонду державного майна України
Сумської області

[Signature] Д.Г.Михайленко
05 листопада 2017 року

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

№ п/п	Назва, адреса, та цільове призначення використання об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди (м²)	Вартість об'єкта оренди згідно з висновком про вартість майна станом на 31.07.2017 (грн.)	Застосовані величини		Орендна плата за перший (базовий)*** місяць оренди	
				Орендна ставка (%)	Індекс інфляції	Назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ*** (грн.)
1	Нежитлове приміщення за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Шевченка, 10 - розміщення суб'єкта господарювання, що здійснює побутове обслуговування населення (ремонт взуття).	16,8	51710	5	1,001	серпень	215.67
		<i>25</i>	<i>50793</i>	<i>3</i>	<i>1.5</i>	<i>листопад</i>	<i>312.40</i>
							50%-107.84

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;

Підприємець



В.С.Пономаренко
М.П.

Пронумеровано,
пронумеровано та
скріплено печаткою

7 (сім) аркушів

Державний архів

Київської області

Київська область

