**ДОГОВІР ОРЕНДИ**
індивідуально визначеного нерухомого майна,
що належить до державної власності

місто Черкаси №2091 30 січня
Дві тисячі двадцятого року

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях** ідентифікаційний код ЄДРПОУ 43173325, місцезнаходження якого: просп. Голосіївський, 50, м. Київ, 03039, (далі - Орендодавець), в особі **заступника начальника Регіонального відділення – начальника Управління забезпечення реалізації повноважень у Черкаській області Плахи Віктора Володимировича,** який діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 12.08.2019 №810 та довіреності Регіонального відділення від 10.10.2019, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Єгоровим А.В. за №1715, з одного боку, та **Товариство з обмеженою відповідальністю „Меблева компанія Фавор"** ідентифікаційний код ЄДРПОУ 39662950, місцезнаходження якого: вул. Сержанта Смірнова, буд.1, кв. 2, м. Черкаси, 18021 (далі – Орендар), в особі **директора Ігнатенка Анатолія Миколайовича**, який діє на підставі Статуту, затвердженого Установчими зборами засновників (учасників), ТОВ „Меблева компанія Фавор", протокол № 1 від 24.02.2015 року та зареєстрованого реєстраційною службою Черкаського міського управління юстиції Черкаської області від 26.02.2015 за № 10261020000015477, з іншого боку, ( разом далі – Сторони), уклали цей Договір про наведене нижче:

## 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене нерухоме майно: **частину приміщення навчального корпусу** площею 254,20 кв.м., вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на 31.08.2019 і становить за незалежною оцінкою 330160,00 грн. ( Триста тридцять тисяч сто шістдесят грн. 00 коп.) (без ПДВ) та **частину приміщення слюсарної майстерні** площею 124,50 кв.м., вартість якого визначена згідно з висновком про вартість на 31.08.2019 і становить за незалежною оцінкою 169790,00 грн. (Сто шістдесят дев'ять тисяч сімсот дев'яносто грн.00 коп.) (без ПДВ) ( далі- Майно), загальною площею 378,70 кв.м., розміщене за адресою: вул. П. Симиренка, 2, м. Сміла, Черкаська область, що перебуває на балансі **Державного навчального закладу „Смілянський центр підготовки і перепідготовки робітничих кадрів"** код за ЄДРПОУ 05537851, поштова адреса: вул. Мазура, 26, м. Сміла, Черкаська область, 20700, (далі - Балансоутримувач).
1.2. Майно передається в оренду з метою: **інше використання майна - розміщення виробництва меблів та столярних виробів.**
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. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця та 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 N 786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку), становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку **вересень 2019 року - 6293,12 грн.**

Розмір орендної плати за перший місяць оренди **січень 2020 року** встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за **жовтень- грудень 2019 року** та **за січень 2020 року.**

Сплата за фактичний час користування майном за **серпень - вересень 2019 року** становить – **12542,50** грн., за **жовтень - грудень 2019 року** та за **січень 2020 року** визначається Орендарем самостійно.

За своєчасно наданими Орендарем документами до орендної ставки може застосовуватися коефіцієнт 0,7 ( в частині виробничих площ ). Для продовження пільги Орендарем у 15-денний термін з дати подання звітності до податкових органів, надаються відповідні документи.

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 70% до 30 % 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. Нарахування пені припиняється через 12 місяців від дня, коли таке зобов'язання мало бути виконано.

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 N 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за N 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року N 106 "Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету" (зі змінами).

3.9. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, двох орендних плат за базовий місяць **12586,24 грн**., який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) 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, ураховуючи 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.

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, 6.3 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 N 686, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за N 711/32163.

## 5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
5.2 На дату 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. На дату 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 копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).
У разі, якщо Орендар вчасно не застрахував орендоване майно, він несе ризик випадкового знищення або пошкодження Майна.
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 Орендодавцеві/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.

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 телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.
5.14. Сприяти забезпеченню обслуговування учасників освітнього процесу в частині проходження виробничого навчання і практики студентів навчального закладу.
5.15. На момент підписання Договору сплатити до державного бюджету кошти за фактичний час користування майном (в разі сплати за оренду приміщень до бюджету за фактичний час користування майном, надати підтверджуючі документи).

## 6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
6.2. Орендар не має права здавати в суборенду орендоване Майно.
6.3. За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.
6.4. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

## 7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:
7.1. За участю Балансоутримувача 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.

## 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 і 364 дні, що діє з 30 січня 2020 року до 28 січня 2023 року включно.
10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством установлено 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 зі сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей Договір уважається 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 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 правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.
10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- 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, з дати отримання такої вимоги (повідомлення);
- 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 за згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення - власністю держави;
поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.
У разі приватизації відповідно до статті 18 Закону України „Про приватизацію державного і комунального майна" поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних

коштів за згодою Орендодавця, які неможливо відокремити від орендованого Майна без заподіяння йому шкоди, є власністю Орендаря.
10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).
10.10. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами та Балансоутримувачем акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря та Балансоутримувача.
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 час прострочення.
10.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.
10.13. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

## 11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець — **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях,** код ЄДРПОУ 43173325
юридична адреса: просп. Голосіївський,50, м. Київ, 03039
**Управління забезпечення реалізації повноважень у Черкаській області**
поштова адреса: бул. Шевченка, 205, м. Черкаси

Орендар — **Товариство з обмеженою відповідальність „Меблева Компанія Фавор"**
поштова адреса: вул. Сержанта Смірнова, буд. 1, кв.2, м. Черкаси, 18021. ідентифікаційний код ЄДРПОУ 39662950, р/р _____ . тел. 0634500192

## 12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:
- розрахунок орендної плати;
- висновок про вартість Майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

| **Орендодавець** | **Орендар** |
|---|---|
| **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях**<br>**Управління забезпечення реалізації повноважень у Черкаській області**<br>**Заступник начальника Регіонального відділення – начальник Управління** | **ТОВ"Меблева Компанія Фавор"**<br>**Директор** |
| _____ **В.Плаха** | _____ **А.М.Ігнатенко** |
| М.П. | М.П. |

Додаток № 1
до договору оренди від 30 серпня 2019 № 104

Затверджено
Заступник начальника Регіонального відділення -
начальник Управління забезпечення
реалізації повноважень у Черкаській області
_____ В.Плаха
30 серпня 2019

# РОЗРАХУНОК

плати за базовий місяць оренди державного нерухомого майна.
Майно перебуває на балансі **Державного навчального закладу „Смілянський центр підготовки і перепідготовки робітничих кадрів”** (код ЄДРПОУ 05537851)

| № п/п | Назва і адреса об'єкта оренди | Площа об'єкта оренди кв.м | Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою станом на 31.08.2019, грн.(без ПДВ) | Застосовані величини | | Орендна плата за базовий* місяць оренди | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Орендна ставка, % | Індекси інфляції | Назва місяця, рік | Орендна плата без ПДВ** грн. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Частина приміщення навчального корпусу | 254,20 | 330160,00 | **15%*** (інше використання майна – виробництво меблів та столярних виробів) | К09.19-1,007 | **Вересень 2019** | **4155,89** |
| 2 | Частина приміщення слюсарної майстерні розташовані за адресою: вул. П.Симиренка,2, м. Сміла, Черкаська область | 124,50 | 169790,00 | | | | **2137,23** |
| | ВСЬОГО: | 378,70 | 499950,00 | | | | **6293,12** |

70 % - **4405,18** грн. до державного бюджету;
30% - **1887,94** грн. на розрахунковий рахунок балансоутримувача.

* Підлягає коригуванню на індекс інфляції на дату укладання договору.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства та підлягає коригуванню на індекс інфляції на дату укладення договору.

*** В разі своєчасного надання відповідних документів до застосованої орендної ставки може бути застосований коефіцієнт 0,7.

**Орендар:**
**ТОВ "Меблева Компанія Фавор”**

**Директор** _____ **А.М. Ігнатенко**
**Головний бухгалтер** _____ Ігнатенко А.М.

**М.П.**