

ДОГОВІР ОРЕНДИ

індивідуально визначеного нерухомого майна,
що належить до державної власності

м. Черкаси

№ 1007

29 жовтня 2010
дві тисячі десятого року

Ми, що нижче підписалися, **регіональне відділення Фонду державного майна України по Черкаській області**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21368158, місцезнаходження якого: м. Черкаси, бульв. Шевченка, 185 (далі - Орендодавець) в особі **заступника начальника Чорної Валентини Петрівни**, яка мешкає: вул. Вернигори, 21 кв. 51, м. Черкаси, та діє на підставі довіреності регіонального відділення від **24 вересня 2008 року №17**, посвідченої приватним нотаріусом Черкаського міського нотаріального округу Миколенко І.М. №5247, з одного боку, та **приватний підприємець Семенюк Дмитро Миколайович**, ідентифікаційний номер 3070207851 (далі - Орендар), який мешкає: вул. Репіна, 41, кв. 65, м. Сміла, Черкаська область та діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію, зареєстрованого Виконавчим комітетом Смілянської міської ради Черкаської області від **07.07.2008 №2 024 000 0000 004451**, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене нерухоме державне майно - **приміщення навчального корпусу (сборочний цех)** (надалі - Майно), площею **59,0** кв.м, розташоване за адресою: **вул. Піонерська, 2, м. Сміла, Черкаська область**, що обліковується на балансі **Центру підготовки і перепідготовки робітничих кадрів м. Сміла** (поштова адреса: вул. Мазура, 24, м. Сміла, Черкаська область банківські реквізити: р/рахунок **35223004000434** в Смілянському УДК, код за ЄДРПОУ **05537851**, МФО **854018**), (в подальшому іменованій „Балансоутримувач”), вартість якого за незалежною оцінкою станом на **09.04.2010** становить **46670** (Сорок шість тисяч шістсот сімдесят) грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою **розміщення виробництва кухонних меблів**.

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

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає в 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 визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95р. №786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції), **червень 2010 року - 575,82 грн.**

За своєчасно наданими Орендарем документами до орендної ставки може застосовуватися коефіцієнт 0,7 (в частині виробничих площ). Для продовження пільги Орендарем щоквартально до 15 числа наступного за звітним кварталом місяця, надаються відповідні документи.

Орендна плата за перший місяць оренди – **жовтень 2010 року** визначається Орендарем самостійно шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за **липень, серпень, вересень, жовтень 2010 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.

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 Орендарем самостійно щомісяця не пізніше **15 числа** місяця, наступного за звітним, у співвідношенні:

50% - до Державного бюджету **на відповідний рахунок Держказначейства** за місцезнаходженням об'єкту оренди;

50% - на розрахунковий рахунок Балансоутримувача 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 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, включаючи день оплати. Нарахування пені припиняється через 12 місяців від дня, коли зобов'язання мало бути виконано.

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. Зайва сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету та Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. **На момент укладення Договору оренди сплатити завдаток** у розмірі трьох орендних плат за базовий місяць оренди - **1727,46 грн.**, який зараховується в рахунок сплати за 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 дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до державного бюджету.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно наріховуються 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 5.5; 5.8; 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 N 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за N 1123/12997.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Зміна виду діяльності на орендованих площах можлива лише за письмовим погодженням Орендодавця та Балансоутримувача.

5.3. На момент укладення Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останні місяці з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу збитки в повному обсязі. 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).

5.4. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.5. 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.

5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу безперешкодний доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. **На момент укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно** не менше ніж на його вартість згідно з цим Договором на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди у порядку, визначеному законодавством та надати Орендодавцю копію договору страхування з копією платіжного документу про сплату страхового внеску. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.11. **Щомісячно, до 17 числа** місяця, наступного за звітним, **надавати** Орендодавцеві та Балансоутримувачу інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (**копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку** про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.12. У разі припинення або розірвання Договору у 3-х денний термін повернути Балансоутримувачу, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати державі збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.13. 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.

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

5.15. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про 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 згодою Орендодавця та Балансоутримувача проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.5. Орендар не має права здавати майно в суборенду.

6.6. Орендар не має права продавати, обмінювати, позичати, приватизувати орендоване майно, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна.

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 одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець спільно з Балансоутримувачем зобов'язані здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. 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 і 364 дні**, що діє з **"08" жовтня 2010 року** по **"06" жовтня 2013 року** включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, в 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 і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються у 20-ти денний термін з дати їх отримання 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 поновленим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, за умови, якщо такі дії передбачені діючим законодавством та немає заяви власника майна про те, що воно потрібне йому для власних потреб. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору. Для отримання згоди Балансоутримувача Орендар направляє запит на його адресу та письмово інформує Орендодавця не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії 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 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;

за письмовим повідомленням Орендодавця у разі несплати за оренду на протязі трьох місяців підряд (з дати отримання такого повідомлення);

банкрутства Орендаря;

у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. 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.

10.8. Питання компенсації збільшення вартості орендованого Майна в результаті невід'ємних поліпшень, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця після припинення (розірвання) Договору оренди вирішується у відповідності до вимог чинного законодавства.

10.9. 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.

10.10. 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 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 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу: два для Орендодавця і по одному для Орендаря та Балансоутримувача.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Черкаській області**

поштова адреса: 18000 Черкаси, бул. Шевченка, 185, р/р 3521402000007
ГУДКУ в Черкаській області, МФО 854018, код 21368158

Орендар **Приватний підприємець Семенюк Дмитро Миколайович**

поштова адреса: вул. Репіна, 41, кв. 65, м. Сміла, Черкаська область,
паспорт серії HE 099486, виданий Смілянським МРВ УМВС України в
Черкаській області від 05.04.2002, ідентифікаційний номер 3070207851
Тел. 4-62-84, 063-44-71-148

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- висновок експерта про вартість Майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.


Орендодавець
Регіональне відділення ФДМУ по
Черкаській області
Заступник начальника
регіонального відділення

 **В.П. Чорна**

М.П.



Орендар
Приватний підприємець



Д.М. Семенюк

М.П.



Погоджено

Заступник начальника регіонального відділення ФДМУ по Черкаській області

В.П. Чорна В.П. Чорна "В" Жовтень 2010

РОЗРАХУНОК

орендної плати за базовий місяць оренди державного нерухомого майна, що обліковується на балансі

Балансоутримувач: Центр підготовки і перепідготовки робітничих кадрів м. Сміла поштова адреса: вул. Мазура, 24, м. Сміла, Черкаська область р/рахунок 35223004000434 в Ємілянському УДК в Черкаській обл. МФО 854018, код за ЄДРПОУ 05537851

№ п/п	Назва і адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди кв.м	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на 09.04.2010 грн.(без ПДВ)	Застосовані		Орендна плата за базовий місяць оренди	
				Індекс інфляції	Орендна ставка, %	Місяць, рік	Орендна плата без ПДВ Грн.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Приміщення навчального корпусу (оборочний цех) за адресою: вул. Піонерська, 2, м. Сміла, Черкаська область	59,0	46670	K04-0,997 K05-0,994 K06-0,996	15% (виробництво кухонних меблів-інше використання майна)**	Червень 2010	575,82

50 % - 287,91 грн. до Державного бюджету;
50 % - 287,91 грн. на розрахунковий рахунок балансоутримувача.

* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.
** - в разі своєчасного надання відповідних документів до орендної ставки може бути застосований коефіцієнт 0,7.

Орендар: Приватний підприємець *Д.М. Семенюк* Д.М. Семенюк

М.П.



А К Т

прийому-передачі приміщень

" 08 " жовтня 2010 р.

м. Черкаси

Центр підготовки і перепідготовки робітничих кадрів м.Сміла (надалі - Балансоутримувач) в особі директора **Балика Віктора Григоровича**, та регіональне відділення ФДМУ по Черкаській області (надалі - Орендодавець) в особі заступника начальника регіонального відділення **Чорної Валентини Петрівни** на підставі договору оренди від " 08 " жовтня 2010р. № 1007 передає, а **приватний підприємець Семенюк Дмитро Миколайович** (надалі - Орендар), приймає в строкове платне користування майно (**приміщення навчального корпусу, сборочний цех**), розташоване за адресою: вул.Піонерська,2, м.Сміла, Черкаська область, загальною площею **59,0 м²**, вартість об'єкта за незалежною оцінкою становить **46670** (Сорок шість тисяч шістсот сімдесят) грн.

Загальний стан приміщень незадовільний

Зауваження по технічному стану приміщень, що здаються в оренду Техніч. стан незадовільн.

Висновок щодо стану Майна на момент укладення договору:

Потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту (необхідне підкреслити).

Майно передали :		Майно прийняв:
Орендодавець РВ ФДМУ по Черкаській області Заступник начальника регіонального відділення  В.П. Чорна	Балансоутримувач 	Орендар  СЕМЕНЮК Дмитро Миколайович 3020207851