

м. Луцьк

«20» квітня 2016 року

Ми, що нижче підписалися, регіональне відділення Фонду державного майна України по Волинській області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 13347870, місцезнаходження якого: 43027, м. Луцьк, Київський майдан, 9 (далі-Орендодавець), в особі начальника регіонального відділення Маслечко Тетяни Богданівни, яка діє на підставі Положення про регіональне відділення Фонду державного майна України по Волинській області, затвердженого наказом ФДМУ від 02.10.2012 №3607 з одного боку, та Борейко Микола Васильович, реєстраційний номер облікової картки платника податків та інших обов'язкових платежів 2192501898, що мешкає за адресою: 44200, Волинська обл., Любешівський район, смт. Любешів, вул. Садова, 20 (далі – Орендар), який діє, як фізична особа-підприємець (номер запису в Державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 2 188 017 0000 001003, дата запису: 07.03.2008), з іншого боку уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: частину нежитлового приміщення гуртожитку площею 12.92 кв.м (реєстровий номер 05477296.5.ВЮНГКБ001) (далі-Майно), що знаходиться за адресою: Волинська обл., смт. Любешів, вул. Брестська, 5 та обліковується на балансі Любешівського технічного коледжу Луцького національного технічного університету (код за ЄДРПОУ 02540083) (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість станом на 29.02.2016, виконаним суб'єктом оціночної діяльності ТЗОВ «АТЛАНТ» Лтд, становить за незалежною оцінкою – 33 719.00 грн. (тридцять три тисячі сімсот дев'ятнадцять грн., 00 коп.) без врахування ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою використання Орендарем для розміщення магазину промислових товарів.

1.3. Стан Майна на момент укладення Договору вказано в акті приймання-передавання орендованого Майна.

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, підписаного Орендарем та Балансоутримувачем за погодженням з Орендодавцем.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником орендованого Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Заборона приватизації та передачі в суборенду об'єкта оренди.

2.4. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Балансоутримувача за погодженням з Орендодавцем.

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 (із змінами та доповненнями), і становить без ПДВ за базовий місяць оренди березень 2016 року 510.84 грн. (п'ятесотдесят гривень 84 коп.).

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру 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.

Індексація орендної плати у 2016 році проводиться відповідно до вимог частини 9 прикінцевих положень Закону України "Про Державний бюджет України на 2016 рік".

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця 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 України.

3.6. Орендна плата перераховується Орендарем щомісячно в термін не пізніше 15-го числа місяця, наступного за звітним і спрямовується 50 відсотків від суми орендної плати до державного бюджету на р/р 31115093700240 в Головному управлінні Державної казначейської служби України у Волинській області, одержувач коштів Управління Державної казначейської служби України у Любешівському районі Волинської області, ідентифікаційний код 37751907, МФО 803014, код платежу 22080200, а 50 відсотків від суми орендної плати на рахунок Балансоутримувача. При заповненні розділу «Призначення платежу» платіжного документу по сплаті орендних платежів до державного бюджету необхідно дотримуватись такого порядку:

*;101; ;*22080200*2192501898*№ *1025* *20.04.2016*13347870*1*: -орендна плата:

*;101; ;*22080200*2192501989*№ *1025* *20.04.2016*13347870*2*: - пеня:

*;101; ;*22080200*2192501989*№ *1025* *20.04.2016*13347870*3*: - завдаток.

3.7. Орендна плата перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до держбюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

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 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 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 трьох орендних плат за базовий місяць оренди. Внесений завдаток підлягає зарахуванню в рахунок плати за останні три 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, урахуваючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання зносу і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачений законодавством знос на орендоване Майно нараховується Балансоутримувачем.

4.2. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.2 цього Договору.

4.3. 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 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 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 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 в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу.

5.4. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігти 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.

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 після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному чинним законодавством. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим. Копії страхових полісів і платіжних доручень надавати Орендодавцю та Балансоутримувачу протягом трьох робочих днів після укладення договору страхування на відповідний період.

5.9. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору оренди повернути Балансоутримувачу, за погодженням з Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки у 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 (в т.ч. плата за землю).

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, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. Дотримуватись вимог експлуатації об'єкта оренди.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. З дозволу Орендодавця та Балансоутримувача вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, 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. Погоджувати передачу майна в оренду від Балансоутримувача Орендарю згідно з цим Договором по акту 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 разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна, Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.4. 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.

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 в 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 сторін 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 дії та умови зміни, розірвання Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 364 дні, що діє з 20 квітня 2016 року до 18 квітня 2019 року включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього терміну дії 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. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною цього Договору.

10.4. Після закінчення терміну Договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладання Договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване Майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене Майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

10.5. Договір оренди продовжується за наявності письмової заяви Орендаря за два місяці до закінчення терміну дії договору оренди та за умови наявності дозволу органу уповноваженого управляти державним майном, наданого в строки, визначені чинним законодавством.

У разі, якщо на момент продовження дії Договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, Орендар, за три місяці до закінчення терміну дії Договору, зобов'язаний подати Орендодавцю заяву щодо пролонгації Договору з документами, необхідними для визначення суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну умов цього Договору протягом одного місяця після закінчення терміну його дії. Договір вважається продовженим на той самий термін 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.

10.7. 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).

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який було його укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін, за рішенням суду у разі невиконання Сторонами своїх зобов'язань по Договору або в інших випадках, передбачених законодавчими актами України;
- банкрутства Орендаря;
- смерті Орендаря.

10.9. Орендодавець має право вимагати розірвання Договору у разі, якщо:

- 1) Орендар користується Майном всупереч Договору або призначенню Майна;
- 2) Орендар без дозволу Орендодавця передав Майно у користування іншій особі;
- 3) Орендар своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження Майна.

10.10. Орендодавець має право відмовитися від Договору і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від Договору оренди Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

10.11. 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'ємні поліпшення – власністю держави і компенсації не підлягають.

10.12. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу за погодженням з Орендодавцем. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.13. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання за погодженням з Орендодавцем. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.14. 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.

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

10.16. Цей Договір укладено у 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

- один Орендодавцю;
- один Орендарю;
- один Балансоутримувачу.

11. Додатки

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

До цього Договору додаються:

- звіт суб'єкта оціночної діяльності про оцінку Майна, що передається в оренду;
- розрахунок розміру орендної плати за базовий місяць оренди;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
ПО ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ

43027, м. Луцьк, Київський майдан, 9




Т.Б. МАСЛЕЧКО

ОРЕНДАР:

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
БОРЕЙКО МИКОЛА
ВАСИЛЬОВИЧ

44200, Волинська обл., Любешівський р-н,
смт. Любешів, вул. Садова, 20




М.В. БОРЕЙКО