ДОГОВІР ОРЕНДИ №18 /07-Н

нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Кременчук

"21" серпня 2007року

СТОРОНА 1: Юридична особа за законодавством України - **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській області**, далі за текстом ***"Орендодавець"***, в особі **Бережної Алли Юріївни,** та діє на підставі наказу №147-р від 18.11.2003 року про призначення на посаду заступника начальника та довіреності посвідченої приватним нотаріусом Полтавського міського нотаріального округу Гризуновою О.В. 19.04.2006р., реєстровий №2345, Положення про регіональне відділення Фонду державного майна України, затвердженого Постановою Кабінетів Міністрів України від 15.06.1994р. за №412, з одного боку, та

СТОРОНА 2: Фізична особа за законодавством України – підприємець, надалі за текстом ***"Орендар"***, в особі **Абрамочкіна Олександра Івановича,** що діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця від 09/07/05р. №2585000000002436, виданого Виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Полтавської області, з другого боку, *надалі іменовані разом **"Сторони"**, а окремо **"Сторона"**, уклали цей Договір про наступне:*

1. П Р Е Д М Е Т Д О Г О В О Р У

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нежитлове приміщення, надалі за текстом – ***"Об'єкт оренди"***.

1.2. Об'єкт оренди знаходиться за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Республіканська, 87

1.3. Загальна площа Об'єкту оренди: складає **20,0(двадцять цілих, 00)квадратних метрів.**

1.4. Вартість Об'єкта оренди визначена згідно з експертною оцінкою станом на **"24" квітня 2007року** і становить відповідно 28528,00(двадцять вісім тисяч п"ятсот двадцять вісім грн., 00) грн.

1.5. Об"єкт оренди знаходиться на балансі Професійно – технічного училища №6 м. Кременчука (далі по тексту - ***"Балансоутримувач"***).

1.6. Майно передається в оренду під **розміщення фотоательє.**

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

2.1 Передача Об'єкта оренди у користування Орендаря здійснюється одночасно з підписанням сторонами Договору та оформлюється актом прийому - передачі, який є невід'ємною частиною цього Договору. В акті прийому – передачі вказується вартісна характеристика Об'єкта оренди на момент передачі майна Орендарю.

2.2 В разі припинення цього Договору Об'єкт оренди повертається Орендарем Балансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим Договором. Повернення Об'єкта оренди здійснюється в останній день терміну дії цього Договору та оформлюється актом прийому - передачі , який є невід'ємною частиною цього Договору. Обов'язок по складанню акта прийому-передачі покладається на Сторону, яка передає Об'єкт оренди іншій стороні.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в звіті про експертну оцінку, складеному за Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України.

2.4 Передача майна в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на Об'єкт оренди. Власником майна залишається держава в особі Верховної Ради України (надалі - Держава), а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.5. Суборенда за цим Договором допускається за згодою Орендодавця. Договір суборенди, укладений без письмової згоди є дійсним у разі подальшого схвалення Орендодавцем.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування Об'єктом оренди Орендар щомісячно сплачує до Державного бюджету орендну плату, яка визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої Кабінетом Міністрів України і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – **липень 2007 р. – 173,5(сто сімдесят три грн., п'ятдесят коп.)грн.**

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

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс(и) інфляції за **серпень, вересень 2007 року.**

3.3. Орендна плата перераховується у співвідношенні 50% та 50% (Держбюджет, Балансоутримувачу) щомісяця не пізніше 10 числа місяця, наступного за звітним місяцем з урахуванням щомісячного індексу інфляції:

(50) відсотків орендної плати - до державного бюджету **на рахунок, що відкривається на ім'я територіальних органів Державного казначейства;**

сума ПДВ на орендну плату сплачується згідно чинного законодавства.

(50) відсотків орендної плати – Балансоутримувачу.

Сума ПДВ на орендну плату нараховується та сплачується згідно чинного законодавства.

3.4. Розмір орендної плати переглядається Орендарем на вимогу Орендодавця у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів в частині збільшення вартісних показників на ринку нерухомості, що підтверджується новим звітом про незалежну оцінку об'єкту оренди, та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

У разі незгоди Орендаря з даною вимогою Орендодавця, Орендар в 20 – денний термін повідомляє про це Орендодавця.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі підлягає індексації і стягується до бюджету у визначеному пунктом 3.3. співвідношенні, відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі **0,5%** від суми заборгованості з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до Державного бюджету (Балансоутримувачу), підлягає становленому порядку заліку в рахунок наступних платежів.

3.7 Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді сплати **завдатку** в розмірі **5,00грн.**. з відповідним коригуванням, що є платежем за останній місяць оренди. Орендар сплачує завдаток протягом 10 днів після підписання договору оренди та в цей же термін надає Орендодавцю копію платіжного доручення з відміткою банку про сплату.

3.8. В разі несплати орендарем орендної плати протягом 3-х місяців, після письмового попередження орендаря, договір оренди розривається в односторонньому порядку

3.9. У разі невиконання обов'язку щодо повернення Об'єкту оренди із закінченням (припиненням) терміну дії цього Договору Орендар сплачує до Державного бюджету (на рахунок, що відкривається на ім'я територіальних органів Державного казначейства) (Балансоутримувачу) згідно чинного законодавства неустойку у розмірі подвійної оплати за користування майном за весь час прострочення – строк фактичного користування Майном з моменту припинення дії Договору до факту повернення майна Орендодавцеві за актом приймання-передачі.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. За цим Договором Орендар має наступні права:

4.1.1. Вимагати від Орендодавця (Балансоутримувача) своєчасної передачі Об'єкта оренди у повній відповідності до цього Договору;

4.1.2. У разі аварійних ситуацій, пов'язаних з нормальним функціонуванням Об'єкту оренди, негайно повідомити Балансоутримувача про таке пошкодження;

4.1.3. За погодженням Орендодавця та Балансоутримувача вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості;

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

4.2. За цим Договором Орендодавець та Балансоутримувач мають наступні права:

4.2.1. **Орендодавець та Балансоутримувач** мають право вимагати від Орендаря повної та своєчасної сплати орендних платежів та своєчасного повернення орендованого майна за умовами Договору.

4.2.2. **Балансоутримувач** має право контролювати дотримання Орендарем техніки безпеки, правил санітарно-епідеміологічної безпеки та правил пожежної безпеки;

4.2.3. **Балансоутримувач** має право вимагати від Орендаря добросовісного користування орендованим майном, системами електро-, водо-, тепло-, газопостачання, каналізації, телефонних ліній, вентиляції у повній відповідності з характером майна, систем та їх призначенням.

4.2.4. **Орендодавець** та **Балансоутримувач** мають право контролювати наявність, стан та напрями використання Об'єкту оренди, за цим Договором шляхом візуального обстеження зі складанням довідки про обстеження.

Від імені Орендодавця: ***Від імені Орендаря:***

_______________/А.Ю.Бережна/ ***_______________/О.І.Абрамочкін/***

4.2.5 **Орендодавець** має право виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного невиконання умов цього Договору

4.3. За цим Договором Орендар зобов'язаний:

4.3.1. У повному обсязі та своєчасно вносити орендні платежі незалежно від наслідків господарської діяльності та фінансового стану;

4.3.2. Добросовісно користуватись Об'єктом оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору

4.3.3. Доводити до відома Орендодавця та погоджувати з ним всі архітектурні та конструктивні зміни, поліпшення Об'єкта оренди як ззовні, так і всередині до початку будь-яких робіт по реалізації вказаних змін ;

4.3.4. Виконувати правила техніки безпеки, правила санітарно-епідеміологічної безпеки та правила пожежної безпеки;

4.3.5. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

4.3.6. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна.

4.3.7. **Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на вартість, визначену експертною оцінкою, на користь Балансоутримувача, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди та в цей же термін надати копію договору страхування, `рахового полісу та копію платіжного документу щодо сплати страхового внеску, Балансоутримувачу та Орендодавцю,**

4.3.8. Щомісяця, до 12 числа, надавати Орендодавцеві та Балансоутримувачу інформацію про перерахування орендної плати (копію Платіжного документу з відміткою відповідного органу, що обслуговує Орендаря).

4.3.9. У разі припинення або розірвання Договору повернути в останній день терміну дії цього договору Балансоутримувачу, орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Державі (Балансоутримувач) збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

4.3.10.. У випадку надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця та інше, виділяти своїх працівників для попередження та ліквідації наслідків.

4.3.11. У місячний термін після укладення цього договору укласти з Балансоутримувачем орендованого майна Договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендареві, в т.ч. і плати за землю. Орендар відшкодовує Балансоутримувачу плату за землю в розмірах пропорційно площі Майна, що передається в оренду.

4.3.12. Забезпечувати доступ в приміщення працівників Орендодавця для необхідного огляду та перевірки використання орендованого Майна у відповідності до умов цього Договору.

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

4.3.14. З метою забезпечення зобов'язань Орендар вносить завдаток у місячний строк після укладення договору оренди за базовий місяць оренди липень 2007р. в рахунок платежів за останній місяць оренди. Завдаток спрямовується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у п.3.3 цього Договору. По закінченню основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць оренди, з урахуванням індексів інфляції і внесеного Орендарем завдатку. У разі дострокового припинення договору оренди з вини чи за ініціативою Орендаря завдаток не повертається.

4.3.15. Погоджувати з Балансоутримувачем проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень Майна

4.3.16. У разі зміни юридичної адреси та банківських реквізитів Орендар повідомляє Орендодавця та Балансоутримувача про свої нові реквізити у 3-денний строк.

4.4 За цим Договором Орендодавець зобов'язаний:

4.4.1 За участю Балансоутримувача передати Орендарю Об'єкт оренди згідно з актом прийому - передачі одночасно з підписанням цього Договору

4.4.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору

5. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

5.1. Знос на орендоване Майно нараховується згідно чинного законодавства .

6. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

6.1 Страхування Об'єкта оренди здійснюється за рахунок Орендаря на користь Балансоутримувача протягом місяця з дня підписання акту прийому-передачі майна на умовах, визначених п. 4.3.7. даного Договору та норм чинного законодавства України.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

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

7.2. За несвоєчасне внесення орендної плати Орендар сплачує пеню в розмірі 0,5 % пені від суми загального розміру орендної плати за кожен день прострочення виконання зобов'язання.

7.3. Спори, що виникають при виконанні цього Договору, розглядаються Сторонами у погоджувальному порядку. При недосягненні згоди спір передається на розгляд суду.

7.4 У разі банкрутства Орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

8.СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ ДОГОВОРУ

8.1 Цей Договір укладений строком на 11 (одинадцять) місяців та діє з "17" серпня 2007р. по "17" липня 2008р.

8.2 Умови Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

8.3 Зміни та доповнення до цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін та Балансоутримувача. Проект змін та доповнень, що пропонується внести, розглядаються сторонами протягом 20 календарних днів з дати отримання його іншою стороною.

8.3.1 У випадку відмови Орендаря від перегляду розміру орендної плати на вимогу Орендодавця, або порушення Орендарем строку розгляду проекту змін та доповнень, передбачених пунктами 3.4, 8.3 Договору, сторони звільняються від виконання зобов'язань за даним договором і Договір вважається припиненим з дати наступного дня після закінчення строку розгляду проекту змін та доповнень з одночасним поверненням орендованого майна у відповідності до п. 2.2., п. 4.3.9. Договору .

8.4. 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, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Держави. Поліпшення орендованого Майна, що не відокремлюються від Майна без заподіяння йому шкоди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, як за згодою Орендодавця, так і без його згоди, є державною власністю і компенсації не підлягають.

8.5. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або змін цього договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір вважається продовженим на той самий термін і на умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві, шляхом укладення додаткової угоди до Договору.

8.6. Реорганізація Орендодавця не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору. Забороняється перехід права власності на орендоване майно третім особам.

8.7 Після закінчення строку цього договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення нового Договору на новий строк.

9. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Дія цього Договору припиняється внаслідок:

9.1.1 закінчення строку, на який його було укладено;
9.1.2 ліквідації Орендаря за Договором;
9.1.3. за згодою Сторін;
9.1.4. загибелі Об'єкту оренди;
9.1.5. за рішенням суду, господарського суду;
9.1.6. у разі банкрутства Орендаря за Договором.
9.1.7.внаслідок умов, передбачених п.8.3.1. Договору.

10. РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1 Цей Договір може бути розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- користується Майном не відповідно до умов Договору;
- навмисно або з необережності погіршує стан Майна та іншого обладнання;

Від імені Орендодавця: ______/А.Ю.Бережна/

Від імені Орендаря: ______/О.І.Абрамочкін/

Додаток №1
до Договору оренди № 18/07 від 27.08.07р.

Акт
приймання – передачі в оренду
нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Кременчук

"27" серпня 2007 року

Ми, що нижче підписались, а саме

СТОРОНА 1: Юридична особа за законодавством України - **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській області**, далі за текстом "***Орендодавець***", в особі Бережної Алли Юріївни, та діє на підставі наказу №147-р від 18.11.2003 року про призначення на посаду заступника начальника та довіреності посвідченої приватним нотаріусом Полтавського міського нотаріального округу Гризуновою О.В. 19.04.2006р., реєстровий №2345, Положення про регіональне відділення Фонду державного майна України, затвердженого Постановою Кабінетів Міністрів України від 15.06.1994р. за №412, з одного боку, та

СТОРОНА 2: Фізична особа за законодавством України – підприємець, надалі за текстом "***Орендар***", в особі **Абрамочкіна Олександра Івановича**, що діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця від 09/07/05р. №25850000000002436, виданого Виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Полтавської області, з другого боку, *надалі іменовані разом* ***"Сторони"***, *а окремо* ***"Сторона"***, склали даний Акт про наступне:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв в строкове платне користування нерухоме майно, що належить до державної власності (далі – Об"єкт оренди), а саме: нежитлове приміщення, що знаходиться за адресою:Полтавська область, м. Кременчук, вул. Республіканська, 87, загальною площею 20,00(двадцять цілих,00) квадратних метрів. вартість якого визначена згідно з експертною оцінкою станом на **"24" квітня 2007р** і становить відповідно **28528,00(двадцять вісім тисяч п'ятсот двадцять вісім грн.,00коп)** грн.
2. Об"єкт оренди знаходиться на балансі Професійно – технічного училища №6.
3. Сторони підтверджують, що всі умови по прийманню-передачі Об"єкту оренди виконані ними повністю і в строк.

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

СТОРОНА 1.

Орендодавець:
РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Адреса : Полтавська обл., м. Полтава, вул. Леніна, 1/23

код ЄДРПОУ 22527015

Заступник начальник регіонального відділення ФДМУ по Полтавській області – начальник відділу оцінки та орендних відносин

______________ А.Ю.Бережна

М.П.

СТОРОНА 2.

Орендар:
Фізична особа – підприємець
Абрамочкін Олександр Іванович

Адреса:39600, Полтавська область, м. Кременчук, Крюківський район, вул. Р.Люксембург, 54
Ідентифікаційний номер 2201505952
Банківські реквізити:

______________ О.І.Абрамочкін

М.П.

Від Балансоутримувача
Погоджено:
Професійно – технічне училище №6
Адреса: 39608, Полтавська область, м. Кременчук,
вул. Республіканська, 87
код ЄДРПОУ 2546752
Банківські реквізити: рахунок

Директор ______________ Н.Я.Данільченко

М.П.

Додаток № 2
до Договору оренди № 48/07 від 27.08.07р.

Погоджено:
Заступник начальника РВ ФДМУ по Полтавській області –
начальник відділу оцінки та орендних відносин

_______________А.Ю.Бережна
"27" серпня 2007р.

Розрахунок
плати за перший (базовий) місяць оренди
державного майна, що знаходиться на балансі
Професійно – технічного училища №6
за адресою: м. Кременчук, вул. Республіканська, 87

№ з/п	Назва і адреса Об'єкта оренди	Площа об'єкту оренди / вартість 1 кв.м.	Вартість за експертною оцінкою на "24" квітня 2007року	Застосовані		Орендна плата за перший *(базовий)* місяць оренди	
			усього об'єкта, грн.	індекс інфляції	орендна ставка %	місяць рік	орендна плата, грн.
1	Нежитлове приміщення за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Республіканська, 87	**20,0/1426,4**	**28528,00**	**1,000 1,006 1,022 1,014**	**7% (фотоательє)**	**липень 2007р.**	***173,50рн.*** ***50% - 86,75грн.*** ***50% - 86,75грн.***

(50) відсотків орендної плати перераховується до державного бюджету на рахунок, що відкривається на ім'я територіальних органів Державного казначейства не пізніше 10 числа наступного місяця, з урахуванням щомісячного індексу інфляції;
(50) відсотків орендної плати перераховується балансоутримувачу.
сума ПДВ на орендну плату нараховується та сплачується згідно діючого чинного законодавства.

Орендар:
Фізична особа - підприємець _______________**О.І.Абрамочкін**

М.П.

*) Якщо на момент розрахунку за перший місяць оренди ще не відомий індекс інфляції, то в таблиці вказується орендна плата за останній місяць, по якому Мінстатом повідомлено індекс інфляції (базовий місяць для розрахунку), з наступним коригуванням цього показника на відповідний індекс інфляції, про що під таблицею робиться спеціальний запис.