

## Договір оренди

м. Харків

№ 5086 -Н цього числа

2012 року

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 23148337, місцезнаходження якого: 61024, м. Харків, вул. Гуданова, 18, (далі - Орендодавець) в особі начальника Пивоварова Павла Владиславовича, який діє на підставі Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 412 від 15.06.94р., з одного боку, та фізична особа-підприємець Безбородова Галина Георгіївна (надалі - Орендар), ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_, місцезнаходження якої:

уклали цей Договір про наведене нижче:

### 1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: частину фойє 1-го поверху 2-поверхової частини різноповерхової (1-5 поверхів) будівлі цирку (інв. №10300001, реєстровий номер за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності 04786635.1.АААДДЛ 508), загальною площею 37,5 кв.м., розміщене за адресою: м. Харків, майдан Ірини Бугримової, 1 (далі – Майно), що знаходиться на балансі Державного підприємства «Харківський державний цирк» (код ЄДРПОУ 04786635) (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку станом на “12” вересня 2011р. і становить 214 300,00 (двісті чотирнадцять тисяч триста) гривень.

1.2. Майно передається в оренду з метою: **торгівлі продовольчими товарами, крім товарів підакцизної групи.**

1.3. Стан Майна на момент укладання договору потребує поточного і капітального ремонту, що визначається в акті приймання-передавання згідно довідки Балансоутримувача.

### 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 здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

2.3. 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.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку. Звіт про незалежну оцінку затверджений наказом від 29.11.2011р. № 2092-П.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.



### 3. Орендна плата

**3.1.** Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорцій її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786 зі змінами, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України №961 від 14.09.2011р. (далі – Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – *листопад 2011 р.* (останній місяць за який є інформації про індекс інфляції) – **1 431,53 грн.** (згідно Додатку № 2).

Орендна плата за перший місяць оренди – *серепень* **2012р.** визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за *листопад 2011р - серпень* **2012р.**

**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 до державного бюджету та Балансоутримувачу щомісячно, до 12 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до вимог діючої Методики, у співвідношенні:

- безпосередньо до державного бюджету на рахунки, визначені фінансовими органами – у розмірі **70 %**;
- на рахунок, визначений Балансоутримувачем – у розмірі **30 %**.

**3.7.** Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає стягненню до державного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6. співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ 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 **7 %** від суми заборгованості.

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

**3.10.** Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не менше, ніж орендна плата за 2 місяці відповідно до розрахунку базового місяця (Додаток № 2), який вноситься в рахунок плати за останні 2 місяця оренди протягом місяця з дня укладання договору оренди.

**3.11.** У разі продовження договору оренди завдаток вноситься Орендарем в порядку, визначеному п. 3.10. цього Договору.



**3.12.** 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, 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 подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим Фондом державного майна України.

#### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

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

**5.2.** Протягом одного місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету 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 й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

**5.4.** Забезпечити 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 нормативного фізичного зносу, здійснювати заходи щодо протипожежної безпеки.

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

**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 звітом про оцінку на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

**5.9.** Проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння на підставі наданих копій платіжних доручень.

**5.10.** У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу по Акту приймання-передавання, погодженим з Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу.

**5.11.** Відшкодувати державі збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

**5.12.** 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 у тому числі на компенсацію плати за землю або договори з відповідними комунальними службами на надання комунальних послуг Орендарю, з наданням Орендодавцю копії цих Договорів.

**5.14.** У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси, поштових та платіжних реквізитів, а також у разі прийняття рішення про ліквідацію письмово повідомляти про це Орендодавця та Балансоутримувача у тижневий строк.

## **6. Права Орендаря**

Орендар має право:

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

**6.2.** Забороняється приватизувати та здавати орендоване майно у суборенду.

**6.3.** За згодою Орендодавця та Балансоутримувача проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

**6.4.** 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. За участю з Балансоутримувачем передати Орендарю в оренду Майно 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 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 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 11 (одинадцять) місяців**, та діє з 05 серпня 2012р. по 05 грудня 2014р.

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.** Після закінчення терміну дії Договору оренди подальше використання об'єкта оренди буде визначатися відповідно до чинного законодавства, за зверненням Орендаря.

**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;
- смерті Орендаря – фізичної особи.

**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'ємні поліпшення, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягають і є власністю держави.

**10.8.** Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсації не підлягають.

**10.9.** У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу по Акту приймання-передавання, погодженим з Орендодавцем.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

**10.10.** Майно вважається поверненим Балансоутримувачу та Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендодавця.

**10.11.** Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення орендованого Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за час прострочення.

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

**10.13.** Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

- 1 - Орендодавцю;
- 1 - Орендарю;
- 1 – Балансоутримувачу.

## **11. Платіжні та поштові реквізити сторін.**

**Орендодавець:** Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області, код ЄДРПОУ 23148337, 61024, м. Харків, вул. Гуданова, 18.

**Орендар:** Фізична особа-підприємець Безбородова Галина Георгіївна,  
Ідентифікаційний код:

Паспорт |



## 12. Додатки

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

- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку Майна, що передається в оренду сторонам по договору.

### ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Начальник  
Регіонального відділення  
Фонду державного майна України по  
Харківській області

М.П.



П.В. Пивоваров

### ОРЕНДАР:

Фізична особа-підприємець

М.П.

Г.Г. Безбородова



Додаток № 1  
до Договору оренди  
№ 1086 -Н від 05.01.2012р.

**АКТ**  
**Приймання - передавання орендованого майна**

м. Харків

05 січня 2012р.

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області (далі - Орендодавець), ідентифікаційний код ЄДРПОУ 23148337, місцезнаходження якого: 61024, м. Харків, вул. Гуданова, 18, в особі начальника Пивоварова Павла Владиславовича, який діє на підставі Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 412 від 15.06.94р з одного боку передає, а Фізична особа – підприємець Безбородова Галина Георгіївна, ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_ місцезнаходження якої: \_\_\_\_\_

яка діє на підставі \_\_\_\_\_

(надалі – Орендар), приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно: частину фойє 1-го поверху 2-поверхової частини різноповерхової (1-5 поверхів) будівлі цирку (інв. №10300001, реєстровий номер за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності 04786635.1.АААДДЛ 508), загальною площею 37,5 кв.м., розміщене за адресою: м. Харків, майдан Ірини Бугримової, 1 (далі – Майно), яке згідно довідки Балансоутримувача (вх. від 31.10.2011р. № дод. Ф-9524) потребує поточного і капітального ремонту.

Майно знаходиться на балансі Державного підприємства «Харківський державний цирк» (код ЄДРПОУ 04786635), (далі – Балансоутримувач).

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:**

Начальник  
Регіонального відділення  
Фонду державного майна України по  
Харківській області

**ОРЕНДАР:**

Фізична особа – підприємець



П.В. Пивоваров

МП

Г.Г. Безбородова

МП

**БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:**

Директор  
Державного підприємства  
«Харківський державний цирк»



О.А. Житницький  
М.П.