

Восток об міста в'д.
05.11.2014 ~ 06/3753

Договір оренди № 1594
нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Житомир

04 листопада 2014 року

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Житомирській області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ: 13578893, місцезнаходження якого: 10008, м. Житомир, вул. 1-го Травня, 20 (надалі - Орендодавець), в особі начальника Поліщука Володимира Юрійовича, який діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Житомирській області, затвердженого Головою Фонду державного майна України від 19.07.2012, зареєстрованого Виконавчим комітетом Житомирської міської ради 30.08.2012 за № 1305-1050008006489 та Наказу Фонду державного майна України від 30.09.1997 р. за № 78-р, з однієї сторони, та Приватне підприємство «ТЕПЛОДАР 2», ідентифікаційний код: 39232138, місцезнаходження якого: 11500, Житомирська обл., м. Коростень, вул. Грушевського, буд. 8-А (надалі - Орендар), в особі директора Каленського Анатолія Степановича, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого Реєстраційною службою Коростенського міськрайонного управління юстиції Житомирської області, від 29.05.2014 № 13061020000001939, та Протоколу № 1 від 26.05.2014 р., з другої сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно – частина приміщень площею 99,1 кв. м на 1-му поверсі будівлі котельні (літ. А) (надалі – Майно), що перебуває на балансі Державного навчального закладу «Малинський професійний ліцей» (надалі – Балансоутримувач), належить до сфери управління Міністерства освіти і науки України та знаходиться за адресою: 11603, Житомирська обл., м. Малин, вул. Городищанська, 20; (реєстровий номер: 02543526.1.ЕМГСЖА032), - вартість якого, визначена за результатами незалежної оцінки та згідно зі Звітом про оцінку майна станом на 31.07.2014, становить 50 878, 00 грн. (П'ятдесят тисяч вісімсот сімдесят вісім грн., 00 коп.).

Майно не підлягає приватизації.

1.2. Майно передається в оренду з метою виробництва та постачання теплової енергії.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору 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, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. Зобов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 N 786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку) і становить 659,65 грн. (Шістсот п'ятдесят дев'ять грн., 65 коп.), без ПДВ, за базовий місяць оренди – вересень 2014 р.

Орендна плата за перший місяць оренди - листопад 2014 р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за листопад 2014 р.

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

Поліщук Володимир Юрійович (Орендодавець)
Каленський Анатолій Степанович (Орендар)
Літ. А (Майно)

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, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

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 у співвідношенні 50 % до 50 % щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, 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 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, уключаючи день оплати. Нарахування та стягнення пені здійснюється за весь термін прострочення Орендарем виконання зобов'язання щодо перерахування орендної плати в терміни, встановлені п. 3.6. Договору.

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 1 % від суми заборгованості.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету та Балансоутримувачу, підлягає заліку в рахунок подальших 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 Державного казначейства України від 10 грудня 2002 року № 226, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 грудня 2002 року за № 1000/7288, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету».

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць 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, 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, 6.2. 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 з метою виробництва та постачання теплової енергії, та відповідно до 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 останній місяць 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.

5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

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 перевірки його стану і відповідності напряму 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, за погодженням Балансоутримувача, 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 незалежну 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. На вимогу Орендодавця та Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві та 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 Орендодавцеві 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, надання комунальних послуг, сплаті земельного податку та договір про теплопостачання.

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 письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно з метою виробництва та постачання теплової енергії, та відповідно до умов цього Договору.

6.2. З окремого письмового дозволу Орендодавця проводити поліпшення орендованого майна: заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння, 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. Укладати договори з організаціями, які надають Орендарю послуги з електро-, водо-, тепло, газопостачання та інші відповідно до чинного законодавства.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. 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 зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

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 вжити 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 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 1 рік, що діє з 04.11. 2014 р. до 03.11. 2015 р., включно.

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. Продовження цього Договору здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства, зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною 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;
- ліквідації Орендаря юридичної особи;
- банкрутства Орендаря.

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. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем як за згодою Орендодавця, так і без його згоди, після припинення (розірвання) договору не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю та Балансоутримувачу.

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

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю та Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання при поверненні майна покладається на Орендаря.

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. Сторони погоджуються, що цей Договір може бути розірвано достроково на вимогу Орендодавця, якщо Орендар не застрахував орендоване майно та не надав копію договору страхування та не сплатив завдаток.

10.13. У разі несплати орендної плати Орендарем протягом трьох місяців підряд, Орендодавець має право відмовитись від Договору та вимагати повернення Майна у порядку, передбаченому ст. 782 ЦКУ.

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

10.15. Цей Договір укладено в 2-х примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, для Орендодавця й Орендаря.

11. Особливі умови договору.

11.1. У випадку втрати Орендарем права на теплопостачання Балансоутримувачу або виробництво теплової енергії (втрати ліцензії тощо), згідно з чинним законодавством Договір оренди підлягає достроковому розірванню.

11.2. Орендар зобов'язаний постачати теплову енергію Балансоутримувачу згідно з затвердженим тарифом на теплову енергію та договором на теплопостачання, який укладається між Орендарем та Балансоутримувачем.

11.3. У разі самовільного підвищення тарифу на тепло, без погодження з органом місцевого самоврядування та Балансоутримувачем, Договір оренди підлягає достроковому розірванню.

11.4. Використання іншого окремого індивідуально визначеного майна (що не є предметом договору оренди) вирішується між Орендарем та Балансоутримувачем самостійно, відповідно до вимог чинного законодавства.

12. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець: Регіональне відділення Фонду державного майна України по Житомирській області, 10008, м.Житомир, вул. 1-го Травня, 20; ідентифікаційний код 13578893.

Орендар: Приватне підприємство «ТЕПЛОДАР 2»; 11500, Житомирська обл., м. Коростень, вул. Грушевського, буд. 8 А. Ідентифікаційний код: 39232138.

Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передавання орендованого Майна;

Орендодавець:

Регіональне відділення ФДМУ
по Житомирській області

Начальник В.Ю.Полішук
м.п.



Орендар:

ПП «ТЕПЛОДАР 2»

Директор
м.п.



А.С. Каленський

В.Ю. Полішук

А.С. Каленський

А.С. Каленський

А.С. Каленський