Договір оренди

м. Харків № 6340 **-Н** 06 липня **дві тисячі сімнадцятого року**

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 23148337, місцезнаходження якого: 61057, м. Харків-57, майдан Театральний,1 (далі - Орендодавець), в особі заступника начальника Батіга Василя Петровича, що діє на підставі Положення, затвердженого Головою Фонду 16.07.2012р., з одного боку, та Приватне підприємство «Медична лабораторія «Аналітика», ідентифікаційний код 30292293, місцезнаходження якого: 61002, м. Харків, вул. Артема, 6, кв.34 (надалі – Орендар), в особі директора Федец Ольги Іванівни, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого Виконавчим комітетом Харківської міської ради від 23.02.1999р. за №04059243Ю0012962 (зі змінами), з іншого боку, 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 – частина зали (приміщення за тех. паспортом №№ 11-15), розташоване в цокольному поверсі 3-поверхової частини 3-поверхового будинку з триповерховою надбудовою у центральній частині та двома 4-поверховими прибудовами Науково-дослідного інституту гігієни праці та професійних захворювань ХНМУ (інв. №10310011, літ. «А-3-6», реєстровий номер майна 01896866.2.НЧИЮЦЛ2871), пам'ятка архітектури (охоронний № 42) (далі - Майно), загальною площею 53,6 м^2, за адресою: м. Харків, вул. Трінклера, 6, що перебуває на балансі Харківського національного медичного університету (код ЄДРПОУ 01896866) (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість оцінки станом на "22" березня 2017р. і становить 322400,00 (триста двадцять дві тисячі чотириста) грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою: **розміщення суб'єкту господарювання, що діє на основі приватної власності і провадить господарську діяльність з медичної практики (медична лабораторія)**.

1.3. Стан Майна на момент укладання договору не потребує поточного та 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. (Додаток №1)

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.

Орендоване Майно залишається на балансі підприємства із зазначенням, що це Майно передано в оренду та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. 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 пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку), і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку – ***травень 2017р.- 5591,03 грн.*** (Додаток № 1).

Орендна плата за перший місяць оренди – липень **2017р.** визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за червень, липень **2017р.**

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 (з урахуванням вимог законів України про державний бюджет на відповідний рік). 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 щомісячно, до **15** числа місяця, наступного за звітним, відповідно до вимог діючої Методики, у співвідношенні:

- безпосередньо до державного бюджету на рахунки, визначені фінансовими органами – у розмірі **50 %;**
- на рахунок, визначений Балансоутримувачем – у розмірі **50 %.**

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 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 7 % 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.

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди. (Додаток №1)

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

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. Амортизаційні відрахування на основні засоби бюджетних установ не проводяться, а нараховується знос.

4.2. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.3 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 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 1 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 (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 у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

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 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 оцінки 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.

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.

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

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.

5.15. Укласти у місячний термін з дати підписання Договору оренди з Департаментом містобудування та архітектури Харківської обласної державної адміністрації охоронний Договір з наданням Орендодавцю копії цього Договору.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Забороняється 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. Категорично забороняється приватизація орендованого майна.

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.6. 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 за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором. (Додаток № 2)

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 вживати 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 (один) рік*** , що діє з «06» липня ***2017р.*** до «06» липня ***2018р.***

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством установлено 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 та 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;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря – юридичної 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 - 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 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 користування Майном 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, 61057, м. Харків-57, майдан Театральний, 1.

Орендар: Приватне підприємство «Медична лабораторія «Аналітика»
61002, м. Харків, вул. Артема, 6, кв.34
Поточний рахунок: 26008052211211 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК», м. Харків, МФО 351533,
Ідентифікаційний код: 30292293.

12. Додатки

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

розрахунок орендної плати;

звіт про оцінку Майна, що передається в оренду сторонам по договору;

акт приймання-передавання орендованого Майна.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Заступник начальника
Регіонального відділення
Фонду державного майна України по
Харківській області

_____ **В.П.Батіг**

ОРЕНДАР:

Директор
Приватного підприємства «Медична
лабораторія «Аналітика»

_____ **О.І. Федець**

Додаток № 1
до Договору оренди
№ 6340 -Н від 06.07.2017р.

АКТ
Приймання - передачі орендованого майна

м. Харків 06 липня **2017р.**

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області, в особі заступника начальника Батіга Василя Петровича, що діє на підставі Положення, затвердженого Головою Фонду 16.07.2012р., з одного боку, та Приватне підприємство «Медична лабораторія «Аналітика», ідентифікаційний код 30292293, місцезнаходження якого: 61002, м. Харків, вул. Артема, 6, кв.34 (надалі – Орендар), в особі директора Федец Ольги Іванівни, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого Виконавчим комітетом Харківської міської ради від 23.02.1999р. за №04059243Ю0012962 (зі змінами), з другої сторони, приймає державне окреме індивідуально визначене майно – частина зали (приміщення за тех. паспортом №№ 11-15), розташоване в цокольному поверсі 3-поверхової частини 3-поверхового будинку з триповерховою надбудовою у центральній частині та двома 4-поверховими прибудовами Науково-дослідного інституту гігієни праці та професійних захворювань ХНМУ (інв. №10310011, літ. «А-3-6», реєстровий номер майна 01896866.2.НЧИЮЦЛ2871), пам'ятка архітектури (охоронний № 42) (далі - Майно), загальною площею 53,6 м^2, за адресою: м. Харків, вул. Трінклера, 6, яке згідно довідки Балансоутримувача від 24.01.2017р. № 139/012 (вх. від 31.01.2017р. № дод. 18/725/1) потребує поточного і капітального ремонту. Майно знаходиться на балансі Харківського національного медичного університету.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Заступник начальника
Регіонального відділення
Фонду державного майна України по
Харківській області

_____ **В.П.Батіг**

МП

ОРЕНДАР:

Директор
Приватного підприємства «Медична
лабораторія «Аналітика»

_____ **О.І. Федець**

МП

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:

Харківський національний медичний
університет

МП

по Харківський області

_____ **В.П.Батіг**

«____» _____ 2017 року

М.П.

РОЗРАХУНОК

плати за перший (базовий) місяць оренди державного нерухомого майна

Майно перебуває на балансі: **Харківського національного медичного університету**

і передається в оренду: **Приватне підприємство «Медична лабораторія «Аналітика»**

з метою: **розміщення суб'єкту господарювання, що діє на основі приватної власності і провадить господарську діяльність з медичної практики (медична лабораторія)**

Річна орендна плата: 64480,0 грн

№ п/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, $м^2$	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на "22" березня 2017р., грн.	Застосовані величини		Орендна плата за перший (базовий) *місяць оренди			
				Орендна ставка %	Індекс інфляції	Назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ Всього, грн.**)	У тому числі, грн.	
								До державного бюджету 50%	Балансо-утримувачу 50%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	частина зали (приміщення за тех. паспортом №№ 11-15), розташована в цокольному поверсі 3-поверхової частини 3-поверхового будинку з триповерховою надбудовою у центральній частині та двома 4-поверховими прибудовами Науково-дослідного інституту гігієни праці та професійних захворювань ХНМУ (інв. №10310011, літ. «А-3-6», реєстровий номер майна 01896866.2.НЧИЮЦЛ2871), пам'ятка архітектури (охоронний № 42), за адресою: м. Харків, вул. Трінклера, 6	**53,6**	**322400,00**	**20**	**03.2017 – 1,018 04.2017 – 1,009 05.2017 – 1,013**	**Травень 2017рік**	**5591,03*)**	**2795,52*)**	**2795,51*)**

*) Розраховано за базовий місяць розрахунку **травень 2017р.** (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції)

Орендна плата за перший місяць розрахунку – липень **2017р.** визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць оренди на індекси інфляції за червень, липень **2017р.**

**) Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

***) Сума завдатку за місяць відповідно до розрахунку базового місяця становить **5591,03 грн.** вноситься Орендарем безпосередньо до Державного бюджету та Балансоутримувачу на протязі місяця з дати підписання Договору у відповідному співвідношенні.

ОРЕНДАР:

Директор
Приватного підприємства медичної лабораторії
«Аналітика» _____ (підпис) **О.І. Федець** (прізвище, ім'я, по-батькові)

Головний бухгалтер _____ (підпис) Вороніцел Л.А. (прізвище, ім'я, по-батькові)

Всього пронумеровано,
прошито та скріплено
печаткою

Підпис