

ДОГОВІР 11316/8
**оренди державного нерухомого майна, що знаходиться на балансі
казенного підприємства "Запорізький титано-магнісвий комбінат"**

м. Запоріжжя

"24" грудня 2004 року

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Запорізькій області (надалі - Орендодавець) в особі першого заступника начальника регіонального відділення Жукова Володимира Павловича, що діє на підставі Положення про регіональне відділення Фонду державного майна України, наказу по регіональному відділенню від 07.12.2004 № 586 з одного боку, та колективне підприємство "Олександра" (надалі - Орендар) в особі директора Полякової Олександри Юріївни, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого розпорядженням Орджонікідзевської районної адміністрації від 05.05.1997р. №335 з іншого боку, в цілях забезпечення підвищення ефективності використання державного майна та керуючись вимогами Закону України "Про оренду державного та комунального майна" уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно, а саме:

- вбудоване в підвальний поверх житлового будинку нежитлове приміщення (літера А-4, приміщення IX, номери частин приміщення - 7), загальною площею по внутрішньому обміру 10 кв.м., (надалі - "Майно") відповідно до плану підвального поверху та експлікації приміщень з технічного паспорту житлового будинку, розташованого за адресою: м.Запоріжжя, вул.Рекордна, 34 (Додаток №3).

Орендоване Майно знаходиться на балансі казенного підприємства "Запорізький титано-магнісвий комбінат" (надалі - "Балансоутримувач").

Технічні та об'ємно-планувальні характеристики орендованого Майна відображені у звіті про незалежну оцінку, виконаному суб'єктом оціночної діяльності - товариство з обмеженою відповідальністю "Експерт" станом на 21 червня 2004 року.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення офісу.

1.3. На дату оцінки - 21 червня 2004 року вартість орендованого Майна згідно звіту про незалежну оцінку та висновку про його вартість становить 4025 грн. (Чотири тисячі двадцять п'ять гривень) без ПДВ.

1.4. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних його умов і підписання сторонами тексту цього Договору.

1.5. Цей Договір є підставою для укладення угоди з Балансоутримувачем орендованого Майна про надання комунальних послуг, спільне користування та утримання житлового будинку і прибудинкової території.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА.

2.1. Вступ Орендаря у користування Майном настає одночасно з підписанням сторонами Договору та Акта прийому-передачі орендованого Майна (додаток №2).

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на орендоване Майно. Власником орендованого Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом терміну дії Договору.

2.3. Орендареві належить право власності на доход (прибуток), отриманий від орендованого Майна, а також набуте відповідно до законодавства і за рахунок власних коштів інше майно.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, зазначеною в п. 1.3. цього Договору, визначеною шляхом проведення незалежної оцінки майна, згідно з вимогами Методики оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 №629 із змінами і доповненнями та іншими нормативно-правовими актами з питань оцінки нерухомого майна.

2.5. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю або Балансоутримувачу (за вказівкою Орендодавця) аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю.

Майно вважається поверненим Орендодавцеві (Балансоутримувачу) з моменту підписання сторонами Акта прийому-передачі. Обов'язок по складанню Акта прийому-передачі покладається на сторону, яка передає Майно.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА.

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786 із змінами та доповненнями і на момент укладення Договору, відповідно до цільового призначення, визначеного в пункті 1.2. складає без ПДВ **402,50 грн. (чотириста дві гривні 50 коп.)** грн. за рік.

3.2. Розмір орендної плати за перший місяць оренди (за **грудень 2004 р.**) становить без ПДВ **35,49 грн. (тридцять п'ять гривень 49 коп.)**, збільшений на індекс інфляції за **грудень** місяць 2004 року (Додаток №1).

3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць розраховується Орендарем самостійно шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюються у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.4. Орендна плата спрямовується:

- 70 відсотків від розміру орендної плати за кожний місяць - до Державного бюджету. Оплата здійснюється через органи державного казначейства.
- 30 відсотків розміру орендної плати за кожний місяць Балансоутримувачу на його розрахунковий рахунок.

Розрахунок орендної плати за вищевказаними відсотками здійснюється Орендарем самостійно.

3.5. Сплата орендних платежів до державного бюджету проводиться щомісячно до **07** числа місяця, наступного за тим, що підлягає оплаті, а на рахунок Балансоутримувач - відповідно до угоди між ним та Орендарем.

Платіжні документи на перерахування орендних платежів до державного бюджету та Балансоутримувачу подаються Орендарем установам банку до настання терміну платежу.

3.6. Орендна плата, яка перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному п. 3.4. співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, на який нараховується пеня від суми заборгованості з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Розмір пені підлягає перегляду з ініціативи Орендодавця у випадку зміни цього розміру в законодавчому порядку.

На вимогу однієї із сторін Договору може проводитись звірка нарахування та сплати орендної плати.

3.7. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.8. Зайво перерахована до державного бюджету та Балансоутримувачу сума орендної плати зараховується в рахунок наступних платежів.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ.

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні Балансоутримувач.

4.2. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованого Майна. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань є державною власністю.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ.

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно у відповідності з його призначенням, визначеним в пункті 1.2, та умовами цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату.

5.3. До **09** числа місяця, наступного за тим, що підлягає оплаті, подати Орендодавцю копії платіжних документів, що підтверджують внесення орендної плати до державного бюджету.

5.4. Протягом місяця з дати підписання Договору оренди укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна угоди про надання комунальних послуг, спільне користування та утримання будинку і прибудинкової території, та надати їх копії Орендодавцю. Угода про спільне користування та утримання будинку і прибудинкової території повинна обов'язково передбачати питання контролю за станом орендованого Майна в порядку, передбаченому правилами та положеннями про безпечну та надійну експлуатацію будівель, споруд і приміщень та їх технічне обслуговування..

В разі потреби Орендар укладає угоди на комунальні послуги безпосередньо з підприємствами, організаціями, які надають такі послуги.

5.5. Зберігати орендоване Майно, запобігати його пошкодженню та псуванню. Утримувати орендоване Майно в порядку, передбаченому правилами та положеннями про безпечну та надійну експлуатацію будівель, споруд і приміщень, їх технічне обслуговування разом з інженерними комунікаціями, санітарно-технічними і електричними пристроями, обладнанням та елементами зовнішнього благоустрою. Не допускати перенавантаження електричних та інших мереж.

З залученням представників Балансоутримувача, а при необхідності, і спеціалізованих організацій проводити огляди (загальний, черговий, профілактичний) орендованого Майна в порядку, передбаченому відповідними правилами та положеннями.

5.6. За рахунок власних коштів здійснювати своєчасно, згідно діючих норм, поточний ремонт орендованого Майна, а також усувати пошкодження, несправності та дефекти в орендованому майні, які виявлені при проведенні відповідного огляду при контролі його технічного стану.

5.7. Повідомити Орендодавця та Балансоутримувача в разі виникнення істотних змін стану орендованого Майна.

5.8. У разі розірвання Договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства повернути Орендодавцеві (Балансоутримувачу) орендоване Майно в належному стані, не гіршому ніж на дату передачі його в оренду.

5.9. Забезпечити пожежну безпеку орендованого Майна відповідно до Правил пожежної безпеки в Україні. .

5.10. Виключити будь - які дії, що можуть привести до перевищення в орендованому майні та на прибудинковій території встановлених санітарними нормами і правилами

допустимих рівнів (норм) шуму, вібрації, електромагнітного випромінювання, ультразвуку та інфразвуку, забруднення повітря та інших.

5.11. Протягом 1-го місяця з дати укладення Договору застрахувати орендоване Майно на весь строк дії Договору оренди відповідно до чинного законодавства та надати Орендодавцю копію договору страхування орендованого майна, страхового полісу разом з документами що підтверджують оплату страхового внеску. Договором страхування чи страхового полісу повинні бути передбачено страхування від видів ризиків, притаманних нерухомому майну.

Ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованого Майна несе Орендар.

Орендоване Майно страхується Орендарем на користь того учасника Договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження переданого в оренду Майна.

Страхове відшкодування використовується особою, яка його одержала, тільки на відновлення орендованого Майна.

5.12. Забезпечити Орендодавцю та Балансоутримувачу доступ до орендованого Майна з метою контролю його технічного стану та виконання умов Договору.

На вимогу Орендодавця і в установлений ним термін надавати інформацію про виконання умов Договору, технічний стан орендованого Майна та інше.

5.13. Відшкодувати Орендодавцю збитки, що виникли в зв'язку з пошкодженням та погіршенням стану Майна або його загибелі, заподіяні з вини Орендаря.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ.

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване майно відповідно до цільового призначення, визначеного в п. 1.2., та умовами цього Договору.

6.2. За погодженням з Орендодавцем передавати в суборенду частину орендованого майна (окремі приміщення та їх частини). При цьому строк надання майна в суборенду не може перевищувати терміну дії Договору оренди. Плата за суборенду майна, яку отримує Орендар, не повинна перевищувати орендної плати Орендаря.

6.3. Проводити поліпшення орендованого Майна за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого Майна без заподіяння йому шкоди.

Питання проведення поліпшень орендованого Майна, які неможливо відокремити від орендованого Майна без заподіяння йому шкоди (невід'ємні поліпшення), в разі необхідності та обґрунтованості їх проведення вирішуються за домовленістю сторін Договору в письмовій формі і оформляються шляхом укладання додаткової угоди.

7. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ.

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно згідно з розділом 1 цього Договору по акту прийому-передачі майна, який підписується одночасно із цим Договором.

8. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ.

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання Майна переданого в оренду, а також виконання інших умов Договору.

8.2. У випадку погіршення стану орендованого Майна або загибелі з вини Орендаря внаслідок його неналежного використання Орендарем або невиконання ним умов Договору, виступати з ініціативою про внесення змін або розірвання Договору оренди.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.

9.1 За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

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

9.3. За відмову Орендаря на вимогу Орендодавця повернути орендоване майно у разі припинення дії Договору Орендар відшкодовує Орендодавцю неустойку в розмірі подвійної місячної орендної плати за весь час, що відраховується від дати припинення або розірвання Договору до підписання акту прийому-передачі, який підтверджує фактичне повернення орендованого майна.

9.4. Орендодавець не відповідає по зобов'язанням Орендаря.

9.5. Орендар не відповідає по зобов'язанням Орендодавця.

9.6. Порушення Орендарем зобов'язань по цьому Договору є підставою для його припинення або розірвання у порядку, визначеному діючим законодавством України.

9.7. Спори, що виникають при виконанні умов цього Договору, вирішуються за згодою сторін. Якщо сторони не досягли домовленості, то суперечка передається на розгляд господарського суду.

10. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ АБО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ.

10.1. Цей Договір укладений з "24" грудня 2004 року по "20" грудня 2005 року.

10.2. Умови цього Договору є чинними на весь строк дії Договору та у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, які погіршують становище Орендаря.

10.3. Зміни, доповнення, припинення або розірвання Договору оренди можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються сторонами протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій стороні. Одностороння відмова від Договору не допускається.

10.4. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням господарського суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України та цим Договором.

10.5. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- банкрутства Орендаря;
- загибелі (знищення) орендованого Майна;
- ліквідації суб'єкта господарювання (орендаря);
- за згодою сторін або за рішенням господарського суду.

10.6. В разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов Договору оренди протягом одного місяця після закінчення його терміну дії він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

10.7. У разі розірвання або припинення дії цього Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого Майна без заподіяння йому шкоди, є власністю Орендаря.

Питання компенсації проведених Орендарем за згодою Орендодавця поліпшень орендованого Майна, які неможливо відокремити від орендованого Майна без заподіяння йому шкоди (невід'ємні поліпшення), вирішуються за домовленістю сторін Договору в письмовій формі і оформляються шляхом укладання додаткової угоди.

Вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для орендованого Майна, компенсації не підлягає.

10.8. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на орендоване Майно до інших осіб не являється підставою для зміни або припинення цього Договору і він

зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.9. Взаємовідносини, що не урегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

10.10. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Перший примірник залишається у Орендодавця, другий - у Орендаря, третій - у Балансоутримувача.

10.11. До Договору додається і є його невід'ємною частиною:

- розрахунок орендної плати (Додаток №1);
- акт прийому-передачі орендного Майна (Додаток №2);
- копія плану підвального поверху з експлікацією приміщень з технічного паспорту житлового будинку (Додаток №3).

11. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН:

Орендодавець: 69107, м.Запоріжжя, пр.Леніна, 164, код ЄДРПОУ 20495280.

Орендар: 69057, м.Запоріжжя, пр.Леніна,158-Б, код ЄДРПОУ 24904841, р/р.26006302426099 в ЗРУ КБ Приватбанк, МФО 313399.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Регіональне відділення Фонду
державного майна України
по Запорізькій області

Перший заступник начальника
регіонального відділення
Фонду державного майна України
по Запорізькій області
В.П. Жуков
грудня 2004 року



ОРЕНДАР:

Колективне підприємство
"Олександра"



О.Ю Полякова
грудня 2004 року
м.п.