Договір оренди № 2186 Н

м. **Харків** 12 січня 2005р.

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області (надалі - Орендодавець) в особі Начальника **Голопанова Анатолія Олексійовича,** що діє на підставі Положення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 412 від 15.06.1994 р., з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю "ТУРБОТА", в особі директора Славуцької Валентини Михайлівні, (надалі - Орендар), що діє на підставі Статуту, зареєстрованого виконкомом Дзержинської районної ради м. Харків, розпорядженням №69/2 від 26.02.1993р. з зареєстрованими змінами від 08.12.2000р., керуючись Законом України "Про оренду державного та комунального майна", Господарським та цивільним Кодексами України, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно – ***нежитлові приміщення в цокольному поверсі (к.№8,15 – 51,2 кв.м) та на першому поверсі (к.№12 - 12,8 кв.м) головного корпусу, літ. "В"*** (надалі – Майно), загальною площею ***64,0 м²,*** розміщене за адресою: ***м. Харків, вул. Клочківська,339,*** що знаходиться на балансі ***Українського науково-дослідного інституту протезування, протезобудування та відновлення працездатності.***

Вартість майна визначена згідно з експертною оцінкою за станом ***на 11.07.2005р.*** і становить ***80 960,00 грн.*** (вісімдесят тисяч дев'ятсот шістдесят) грн.

Майно передається в оренду з метою ***розміщення технологічного обладнання для виготовлення протезних виробів.***

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Істотними умовами договору оренди є :

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації;
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна (капітальний ремонт, поточний ремонт);
- умови повернення орендованого майна (після розірвання договорів оренди).
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення Орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Майна.

2.3. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення у 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.

2.4. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.5. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю та Балансоутримувачу.

Орендар повертає Майно Орендодавцю та Балансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю та Балансоутримувачу з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.6. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 зі змінами, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) – **грудень 2005р. – 699,98 грн.** (згідно Додатку № 3).

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

Орендна плата за перший місяць оренди – **січень 2006р.** визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за **січень 2006р.**

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.3. Орендна плата перераховується Орендарем щомісячно, до 10 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до вимог діючої Методики, у наступному порядку:

- безпосередньо до Державного бюджету на рахунки, визначені фінансовими органами – у розмірі 50%;

- на рахунок, визначений Балансоутримувачем – у розмірі 50%.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до Державного бюджету, відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі 0,5% від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до Державного бюджету підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.7. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не менше, ніж орендна плата за **3 місяці** відповідно до розрахунку базового місяця (Додаток № 3). Завдаток, що становить **1049,97 грн.**, вноситься Орендарем безпосередньо до Державного бюджету на протязі 30 днів з дати підписання Договору. Завдаток, перерахований несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до Державного бюджету на умовах, зазначених п.3.5. Договору.

Оплата за четвертий місяць оренди здійснюється аналогічно п.3.3. Договору з урахуванням різниці між фактично сплаченою і нарахованими відповідно до п.3.2. Договору сумами орендної плати за період завдатку.

3.8. Строк позовної давності щодо пені за невиконання умов договору (несвоєчасну плату або несплату орендної плати), відповідно до ст. 258 ЦК України та ст. 232 ГК України, становить 1 (один) рік.

3.9. Загальний строк позовної давності, стосовно стягнення заборгованості з орендної плати, складає 5 (п'ять) років, (згідно ст. 259 ЦК України).

3.10. Забезпечення виконання зобов'язань може бути здійснено шляхом укладання Орендарем договору поруки.

4. Використання амортизаційних відрахувань

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

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату, а також всі податки і збори, передбачені законодавством України. У разі несвоєчасного перерахування орендної плати до Державного бюджету або перерахування її не в повному обсязі сплачувати пеню в розмірі 0,5% від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати. Керівник підприємства та головний бухгалтер несуть персональну відповідальність за подання звітності про перерахунки до бюджету орендної плати.

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

5.4. Здійснювати відновлення орендованого майна (своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна).

5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно на повну його вартість на весь строк дії Договору оренди на користь Балансоутримувача та надати до Регіонального відділення копію страхового поліса.

5.6. Щомісячно, до 12 числа місяця наступного за звітним, надавати регіональному відділенню ФДМУ по Харківській області інформацію про перерахування орендної плати до державного бюджету (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку, засвідчену печаткою підприємства).

5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві та Балансоутримувачу орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.8. В 2–х місячний термін, з дати підписання Договору оренди, укласти з Балансоутримувачем Договір про відшкодування витрат на утримання орендованого майна, на компенсацію плати податку на землю та договори з відповідними комунальними службами або з Балансоутримувачем на їх послуги, з наданням Орендодавцю копії цих Договорів.

5.9. Забезпечити доступ Балансоутримувача для проведення технічного огляду орендованого Майна, проведення необхідних робіт по утриманню та експлуатації інженерно-технічного обладнання, що підтримує належне функціонування об'єкту оренди (мережі водопостачання, теплопостачання, енергопостачання, каналізація, вентиляційні канали, тощо).

5.10. У разі реорганізації, зміни юридичної адреси, поштових та платіжних реквізитів, у 5-денний строк письмово повідомити Орендодавця та Балансоутримувача.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Категорично заборонено здавати орендоване майно у суборенду.

6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, за рахунок власних коштів проводити його реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

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. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі 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 одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором шляхом отримання відповідної інформації від Орендаря та здійснення необхідних перевірок..

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

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. 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 *11 місяців*, що діє з "12" 01 2006 р. до "12" 12 2006 р. включно.

10.2. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення сторонами усіх істотних умов по договору, та з моменту прийняття об'єкту оренди за актом прийому передачі.

10.3. Договір може бути розірвано в односторонньому порядку у випадках:

- порушення орендарем зобов'язань в частині несплати орендних платежів упродовж 3-х місяців;
- повної відмови від договору, у разі невикористання об'єкту.

10.4. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в 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.

10.5. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав передбачених ст. 783, та п.1ст. 784 ЦК України у порядку встановленому ст.188 ГК України.

Сторона, яка вважає за необхідне розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати розгляду. У разі, якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору, або у разі неодержання відповіді у встзновлений строк з урахуванням часу поштового обігу, зайнтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

10.6. Зміна умов договору може мати місце лише за згодою сторін, окрім випадків, коли такі зміни передбачені Методикою розрахунку, змін нецентралізованих цін і тарифів та у разі односторонньої відмови від договору частково.

10.7. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.8. Строк дії договору може подовжуватись, за умови погодження його з органом, уповноваженим управляти майном.

10.9. 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.

Невід'ємні поліпшення, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів без згоди Орендодавця, є власністю держави. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця компенсації не підлягають і є державною власністю.

10.10. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не визнаються підставами для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

10.11. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- банкрутства Орендаря;
- розірвання за погодженням сторін або достроково за рішенням суду, арбітражного суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

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. м. Харків, Держпром, 3 під'їзд, 1 поверх.

Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю "ТУРБОТА"
61 051,м. Харків, вул. Клочківська, 339

п/р №26008830146460/980 у Олексіївському відділенні ХВБ АКБ "Укрсоцбанк"
код 19468013

12. Додатки

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

акт оцінки вартості Майна, що передається в оренду.

акт приймання-передачі орендованого Майна.

розрахунок орендної плати.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Начальник
Регіонального відділення
Фонду державного майна України по Харківській області

_____ А.О.ГОЛОЩАПОВ

МП

ОРЕНДАР:

Директор Товариства з
обмеженою відповідальністю "ТУРБОТА"

_____ В.М. СЛАВУЦЬКА

МП

Додаток № 2
до Договору оренди № 2186 ГС
від "12" 01 2006 р.

АКТ
приймання - передачі орендованого майна

м. Харків "12" 01 2006р.

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області (надалі - Орендодавець) в особі Начальника **Голощапова Анатолія Олексійовича**, що діє на підставі Положення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 412 від 15.06.1994 р., з однієї сторони передає, а Товариство з обмеженою відповідальністю "ГУРБОТА", в особі директора Славуцької Валентини Михайлівни, (надалі - Орендар), що діє на підставі Статуту, зареєстрованого виконкомом Дзержинської районної ради м. Харків, розпорядженням №69/2 від 26.02.1993р. з зареєстрованими змінами від 08.12.2000р. , з другої сторони, приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно – ***нежитлові приміщення в цокольному поверсі (к.№8,15 – 51,2 кв.м) та на першому поверсі (к.№12 - 12,8 кв.м) головного корпусу, літ. "В"*** (надалі – Майно), загальною площею ***64,0 м²***, розміщене за адресою: ***м. Харків, вул. Ключківська,339,*** що знаходиться на балансі ***Українського науково-дослідного інституту протезування, протезобудування та відновлення працездатності.***

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:
Начальник
Регіонального відділення
Фонду державного майна України по
Харківській області

А.О. ГОЛОЩАПОВ
МП

ОРЕНДАР:
Директор Товариства з обмеженою
відповідальністю "Турбота"

В.М. Славуцька
МП

РІЧНА ОРЕНДНА ПЛАТА (додаток 1)

Проект

№ п/п	Назва та місце знаходження об'єкта оренди	Довідкова площа об'єкта оренди, кв. м.	Вартість об'єкта за експертною оцінкою за станом на *11.07.05р.*, грн.	Застосовані		Орендна плата за перший місяць оренди			
				індекси інфляції		орендна ставка, %	Назва місяця, рік	орендна плата без ПДВ, грн. **)	у тому числі
									Державний бюджет України (50% орендної плати)	Державна цільова екологічна організація України (50% орендної плати)
1	Нерухоме майно: Нежитлове приміщення в підвальному поверсі (№8, №15)та на першому поверсі(№12) головного корпусу, літ "В" за адресою: м. Харків, вул. Ключківська, 339	64,00	80960,00	07/2005р.	1,003	10%	грудень 2005р. *)	699,98	349,99	349,99
				08/2005р.	1,000					
				09/2005р.	1,004					
				10/20005р.	1,009					
				11/2005р.	1,012					
				12/2005р.	1,009					

*)Розраховано за базовий місяць оренди - грудень 2005р. (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції)

Орендна плата за перший місяць - січень 2006р визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за січень 2006р.

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

***) Сума авансу за 3 місяця відповідно до розрахунку базового місяця (грудень 2005р.) становить 349,99*3 = 1049,97 грн., вноситься Орендарем безпосередньо до Державного бюджету на протязі 30 днів з дати підписання Договору.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Начальник
Регіонального відділення Фонду державного
майна України по Харківській області

А.О. Голощапов

ОРЕНДАР:

Директор Товариства з обмеженою відповідальністю
"Турбота"

Товариство з обмеженою відповідальністю "ТУРБОТА" № 19[illegible]13

В.М. Славуцька