ДОГОВІР№ \_\_\_\_\_\_\_

оренди нерухомого військового майна

м. Київ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 2019

Головне управління Служби безпеки України у м. Києві та Київській області,(далі – Орендодавець) в особі начальника Головного управління Болдиря Сергія Володимировича, що діє на підставі Закону України Про Службу безпеки України, з одного боку, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ідентифікаційний код (ЄДРПОУ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далі – Орендар), в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з іншого боку (далі – Сторони), уклали цей Договір про наведене нижче:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме військове майно – нежитлові приміщення площею 162,06 кв.м. в адміністративній будівлі (далі – Майно), що знаходиться на балансі Головного управління Служби безпеки України у м. Києві та Київській області, розташоване за адресою: м. Київ, провулок Аскольдів, 3-а, вартість якого визначена на жовтень 2019 року за незалежною оцінкою та становить згідно з актом оцінки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн.

1.2. Склад орендованого Майна згідно з актом інвентаризації (додаток №1).

1.3. Назване в п. 1.1 нерухоме Майно Орендодавець передає Орендарю для використання під для розміщення їдальні (буфету), що не здійснює продаж товарів підакцизної групи у навчальних закладах та військових частинах.

1.4. Стан майна на момент укладення договору такий, що потребує поточногоремонту і детально визначний в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Орендодавця та Орендаря (додаток №2).

**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-передачі 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/в акті оцінки, складеному за[Методикою оцінки](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP950629.html).

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.

**3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата встановлена без ПДВ за базовий місяць (жовтеть 2019 року) на рівні \_\_\_\_\_\_\_\_ грн. за результатами конкурсу (домовленості) з урахуванням моніторингу орендної плати на аналогічних об'єктах оренди, але не нижче орендної плати, визначеної на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої[постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP950786.html) (зі змінами) (далі – Методика), яка становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (жовтень 2019 року) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. (додаток №3).

Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування базової орендної плати на індекси інфляції за період з базового до першого місяця оренди.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в 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 [Методикою](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP950786.html) 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](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP950786.html)її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата у розмірі 100 % перераховується Орендарем до спеціального фонду державного бюджету на спеціальний рахунок Орендодавця в територіальному органі державного казначейства не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітнім.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету у визначеному пунктом 3.6 Договору співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, уключаючи 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 5 % суми заборгованості.

3.9. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі, не меншому ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди.

Орендар сплачує завдаток протягом місяця з моменту підписання Договору.

3.10. Уразі припинення (розірвання) Договору Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передачі 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.

3.11. Зайва сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету від Орендаря, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

**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, затвердженого [наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 №](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE12997.html) 686 та (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 11.06.2018 за № 711/32163.

**5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету 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 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 та екологічними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеним 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. Уразі якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати документи, передбачені п. 4.4 Договору.

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку/актом оцінки на користь Орендодавця, 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 Майно було застраховане на весь строк оренди у тому числі від пожежі, затоплення та протиправних дій третіх осіб.

5.9. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві 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, у тому числі фактичні комунальні платежі. Протягом 10 робочих днів після підписання цього Договору, заключити договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії вприміщеннях згідно із законодавством.

5.13. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. Не зберігати і не використовувати токсичні, хімічні, вибухові, наркотичні, радіоактивні та легкозаймисті матеріали і речовини.

5.15. Щомісячно компенсувати Орендодавцю кошти у розмірі частини податку на землю пропорційно площі землі, яку займає здане в оренду нерухоме Майно.

5.16. На вимогу Орендодавця проводити звірку взаєморозрахунків з усіх платежів за умовами Договору.

**6. Права Орендаря**

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору.

6.2. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва).

Умови Договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. Уразі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов Договору переважне право орендаря на укладення Договору припиняється.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця, за рахунок власних коштів проводити заміну, технічне переоснащення, поліпшення орендованого Майна.

**7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом 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. Уразі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний вести контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.4. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до державного бюджету протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання договору та стягнення заборгованості.

**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 уразі 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.

8.4. У разі реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8.5. На клопотання орендаря надавати згоду на реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна за рахунок коштів Орендаря.

**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. 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 у 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 5 років, що діє з “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. до “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. включно.

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 пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. У разі відсутності заяви Орендаря про припинення чи укладення Договору оренди на новий строк за місяць до закінчення строку оренди, дія Договору оренди припиняється після закінчення строку, на який його було укладено.

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).

10.5.1. Сторони погоджуються, що цей договір може бути достроково розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

використовує Майно не відповідно до умов договору;

не вніс плати протягом 3 місяців з дня закінчення строку платежу;

передає орендоване Майно (його частку) у суборенду;

не застрахував орендоване Майно згідно п. 5.8 цього Договору;

не переглядає орендну плату уразі внесення змін до [Методики](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP950786.html), яка передбачає збільшення розміру орендної плати.

10.5.2. Сторони погоджуються, що цей договір може бути достроково розірваний на вимогу Орендодавця в разі настання воєнного стану в Україні або окремих її місцевостях відповідно до [Законів України “Про оборону України”](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T193200.html) і [“Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію”](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T354300.html).

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 юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;

у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. Уразі 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 Орендодавця. Вартість проведених Орендарем за дозволом Орендодавця невід’ємних поліпшень орендованого майна Орендодавцем не компенсуються і є державною власністю.

10.8. Уразі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. Уразі якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.10. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.12. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

один екземпляр Договору зберігається в Орендодавця;

другий – в Орендаря;

третій –у Департаменті господарського забезпечення Служби безпеки України;

четвертий – у регіональному відділенні Фонду державного майна України по місту Києву.

**11. Особливі умови Договору**

11.1. Орендар не має права передавати орендоване майно в суборенду.

11.2. Відчуження орендованого майна проводиться відповідно до чинного законодавства України.

11.3. Сплата пені, штрафу не звільняє сторони від виконання своїх обов'язків або усунення порушень.

11.4. Орендар не має права на приватизацію орендованого майна.

**12. Додатки до Договору**

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

Додаток № 1. Акт інвентаризації нерухомого військового майна.

Додаток № 2. Акт приймання-передачі нерухомого військового майна.

Додаток № 3. Акт оцінки вартості нерухомого військового майна, що підлягає передачі в оренду.

Додаток № 4. Паспорт-сертифікат об'єкта експертної оцінки Майна.

Додаток № 5. Розрахунок стартової орендної плати за базовий місяць оренди, погоджений регіональним відділенням ФДМ України по місту Києві.

Додаток № 6. Розрахунок орендної плати за результатами конкурсу.

Додаток № 7. Розрахунок комунальних та експлуатаційних витрат на утримання орендованого Майна.

Додаток № 8. Копія Свідоцтва про державну реєстрацію Орендаря (нотаріально посвідчена).

Додаток № 9. Копія Довідки про внесення до ЄДРПОУ Орендаря (нотаріально посвідчена).

Додаток № 10. Дозвіл служби пожежної безпеки.

Додаток № 11. Копія Свідоцтва про реєстрацію військової частини як суб'єкта господарської діяльності у Збройних Силах України.

Додаток № 12. Копія договору про страхування майна та платіжних документів, які підтверджують факт страхування.

|  |
| --- |
|  |

**13. Юридичні адреси сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| ОРЕНДОДАВЕЦЬ | ОРЕНДАР |

Банківські реквізити:

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник Головного упрпавління\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ТОВ (ФОП) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ рокуМ. П. | "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ рокуМ. П. |