

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 56
нерухомого майна, що належить до державної власності

38

м. Київ

«01» листопада 2010 року

Ми, що нижче підписалися, **Національний академічний театр опери та балету України ім. Т.Г. Шевченка**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02224531, місцезнаходження якого: 01034, м. Київ, вул. Володимирська, 50 (далі - Орендодавець), в особі **Генерального директора – художнього керівника Чуприни Петра Яковича**, який діє на підставі Статуту, з одного боку та **Товариство з обмеженою відповідальністю Фірма «Техпром»**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21634269, місцезнаходження якого: 252049, м. Київ, вул. Романа Роллана, 6а, кв. 28 (далі - Орендар) в особі **Директора Ляшко Лідії Іванівни**, яка діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в почасове (40,25 годин на місяць) строкове платне користування державне нерухоме майно (далі - Майно) площею 59,6 кв. м, в тому числі на 1 поверсі (фойє), ліве крило – 15,0 кв.м., праве крило – 15,0 кв.м.; на 2 поверсі (фойє), ліве крило – 7,5 кв.м., праве крило – 7,5 кв.м.; на 3 поверсі (фойє), ліве крило – 7,3 кв.м., праве крило – 7,3 кв.м. розміщене за адресою: м. Київ, вул. Володимирська, 50, вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку станом на «31» липня 2010р. і становить 820100,00 грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення неспеціалізованого бару, що здійснює продаж товарів підакцизної групи.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору, визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

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 оцінки.

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

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 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць оренди – липень 2010 р. 573,16 грн. (з урахуванням погодинної оренди 40,25 годин на місяць).

Керуючись п. 20, п. 32 Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 13 жовтня 2004 року № 2149 та Протоколом № 4 від 27 жовтня 2010 р., розмір орендної плати встановлюється на умовах запропонованих орендарем - **573,16 грн. без ПДВ за базовий місяць липень 2010р.**

Орендна плата за перший місяць оренди листопад 2010 року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць **на індекс інфляції за серпень, вересень, жовтень, листопад місяць 2010 року.**

+ додається угода 2010р.

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.

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 Орендодавцю у співвідношенні 30 % до 70 % щомісяця не пізніше 10 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 Орендодавцю 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 3 % від суми заборгованості.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету та Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж потрібна орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за три останні місяці 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, урахуваючи санкції, до державного бюджету та Орендодавцю.

3.12. Орендар відшкодовує Орендодавцю суму земельного податку щомісячно у розмірі 153,22 грн. з ПДВ

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцем 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 5.3, 5.6, 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 № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за № 1123/12997.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Протягом 10 днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток перераховується до державного бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення дії Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останні три місяці з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Орендодавцю збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку.

5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору.

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 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 здійснювати за власний рахунок поточний ремонт 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 оцінку на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством і протягом 5 днів після страхування надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення про сплату страхового платежу. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.9. Щомісяця до 15 числа надавати Регіональному відділенню фонду державного майна України по м. Києву інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копії платіжних доручень з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України) та надання підтвердження перерахування на розрахунковий рахунок орендної плати Орендодавцю

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. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

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.

5.14. Не надавати третім особам право користування об'єктом оренди та інші права (повністю чи в певній частині), що випливають з цього договору, у тому числі на правах суборенди.

5.15. Вести книгу реєстрації приймання-передачі орендованого майна на підтвердження погодинного використання об'єкта оренди та складання щомісячних актів приймання-передачі майна, які підписуються орендарем та орендодавцем, в яких відображається час використання об'єкта оренди.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За письмовою згодою Орендодавця проводити заміну, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. 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 за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, укласти договір про внесення відповідних змін до цього Договору 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 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 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. 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 два роки і одинадцять місяців, що діє з «01» листопада 2010р. до «30» вересня 2013 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. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору оренди нерухомого майна, Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього 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:

10.6.1. закінчення строку, на який його було укладено;

10.6.2. загибелі орендованого Майна;

10.6.3. достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

10.6.4. банкрутства Орендаря;

10.6.5. ліквідації Орендаря-юридичної особи;

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

10.7.1. користується Майном не відповідно до умов Договору;

10.7.2. навмисно або з необережності погіршує стан Майна та іншого обладнання;

10.7.3. систематично /більше трьох раз/ порушує терміни здійснення будь-яких платежів за цим договором та не надав платіжні доручення;

10.7.4. не робить згідно з умовами Договору ремонт орендованого Майна;

10.7.5. передає орендоване нерухоме Майно /його частину/ у суборенду, укладає договори про сумісну діяльність, де внеском сторони є право на оренду орендованого за цим Договором Майна;

10.7.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця здійснювати перевірку стану орендованого Майна;

10.7.7. не переглядає орендну плату, в разі внесення змін до Методики, яка передбачає збільшення орендної плати;

10.7.8. не виконав зобов'язання п. 3.10, п. 5.8 та п. 5.9 цього Договору.

10.8. В 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;
- вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем як за згодою так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, ці поліпшення визнаються власністю держави.

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

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

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення 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 10 % 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 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря й Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву.

11. Особливі умови

11.1. Сторони погодились, що орендоване майно приватизації орендарем та третіми особами не підлягає.

12. Додатки

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

розрахунок орендної плати;

акт приймання-передавання орендованого Майна;

13. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:

Національний академічний театр опери та балету України ім. Т.Г. Шевченка
01034, м. Київ, вул. Володимирська, 50
р/р 260056008 в АБ "Укргазбанк"
МФО 320478
ЄДРПОУ 02224531
Св. платника ПДВ № 39110528
Інд. податковий № 022245326590
Тел. 234-04-24

Генеральний директор –
художній керівник


О.Я. Чуприна



Орендар:

Товариство з обмеженою відповідальністю Фірма «Техпром»
252049, м. Київ, вул. Романа Роллана, 6а
р/р 26007021744601 в Міській філії АКБ
«Укрсоцбанк» м. Києва
МФО 322012, ЄДРПОУ 21634269
Св. платника ПДВ №
Інд. податковий №
Тел. 246-09-20

Директор


Л.І. Ляшко



А К Т
приймання-передавання орендованого майна
за адресою: м. Київ, вул. Володимирська, 50

м. Київ

«01» листопада 2010 р.

Ми, що нижче підписалися,

Національний академічний театр опери та балету України ім. Т.Г. Шевченка, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02224531, місцезнаходження якого: 01034, м. Київ, вул. Володимирська, 50 (далі - Орендодавець), в особі **Генерального директора – художнього керівника Чуприни Петра Яковича**, який діє на підставі Статуту, з одного боку та **Товариство з обмеженою відповідальністю Фірма «Техпром»**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21634269, місцезнаходження якого: 252049, м. Київ, вул. Ромена Роллана, 6а (далі - Орендар) в особі **Директора Ляшко Лідії Іванівни**, який діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Акт про наведене нижче:

1. Орендодавець, згідно з Договором оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 56 від «01» листопада 2010р. передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно - загальною площею 59,6 кв. м, в тому числі на 1 поверсі (фойє), ліве крило – 15,0 кв.м., праве крило – 15,0 кв.м.; на 2 поверсі (фойє), ліве крило – 7,5 кв.м., праве крило – 7,5 кв.м.; на 3 поверсі (фойє), ліве крило – 7,3 кв.м., праве крило – 7,3 кв.м. розміщене за адресою: м. Київ, вул. Володимирська, 50.

2. Технічний і пожежобезпечний стан вказаного вище майна задовільний. Майно у відповідності з узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря не потребує проведення поточного ремонту.

3. Сторони зазначають, що орендоване майно передано Орендарю в комплекті та у належному стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна.

4. Орендодавець повідомляє Орендаря, що інформацією про особливі властивості та недоліки майна (в т.ч. приховані), які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря та третіх осіб або призвести до пошкодження самого майна під час користування ним, він не володіє.

Орендодавець:

Національний академічний театр опери та балету України ім. Т.Г. Шевченка

**Генеральний директор –
художній керівник**

П.Я. Чуприна



Орендар:

**Товариство з обмеженою
відповідальністю Фірма «Техпром»**

Директор

Л.І. Ляшко





«ПОГОДЖЕНО»

В.С. НАЧАЛЬНИК РЕГІОНАЛЬНОГО
ВІДДІЛЕННЯ ФЛМ УКРАЇНИ по м. КИЄВУ
Л. Г. ХАВІЛО

» _____ 2010 р.

**Розрахунок стартової
плати за перший /базовий/ місяць оренди
державного нерухомого майна, що
знаходиться на балансі**

Національного академічного театру опери та балету України ім. Т. Г. Шевченка

№	Назва і адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв. м.	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на 31.07.2010р.		Застосовані		Орендна плата за перший (базовий) місяць оренди	
			ціна кв.м.	всього об'єкту, грн.	індекс інфляції	орендна ставка, %	місяць, рік	орендна плата без ПДВ, грн.*
1	Частина приміщення м. Київ, вул.Володимирська, буд. 50 (розміщення неспеціалізованого бару, що здійснює продаж товарів підакцизної групи)	59,6	13760,07	820100,00	-	15	липень 2010	10251,25
Всього:		59,6	13760,07	820100,00	-	15		10251,25
Тривалість роботи за місяць складає 40,25 годин								
								573,16**

* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

** Тривалість роботи за місяць складає 40,25 годин:
(10251,25 грн. : 30 діб = 341,71 : 24 години = 14,24 x 40,25 години = 573,16 грн. за 40,25 годин на місяць)

Генеральний директор-художній керівник
Національної опери України

Головний бухгалтер



П. Я. Суприна

С. В. Алимова