

**про внесення змін до договору оренди №56 нерухомого майна,
що належить до державної власності від 01 листопада 2010 року**

Місто Київ, двадцять першого січня дві тисячі двадцятого року.

Ми, що нижче підписалися, **Державне підприємство «Національний академічний театр опери та балету України імені Т.Г. Шевченка»**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02224531, місцезнаходження якого: 01030, м. Київ, вул. Володимирська, будинок 50 (далі - Орендодавець), в особі Генерального директора – художнього керівника **Чуприни Петра Яковича**, реєстраційний номер облікової картки платника податків 1773716433, зареєстрованого за адресою: місто Київ, вулиця Б. Хмельницького, будинок 29, квартира 1, який діє на підставі Статуту, Контракту №704 від 04 квітня 2018 року та Наказу Міністерства культури України №275/0/17-18 від 04.04.2018 року, з одного боку та

Товариство з обмеженою відповідальністю Фірма «ТЕХПРОМ», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21634269, місцезнаходження якого: 03146, місто Київ, бульв. Романа Роллана, 6-А, кв. 28 (далі – Орендар), в особі Генерального директора **Ганюль Миколи Павловича**, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2013505991, зареєстрованого за адресою: м Київ, бульвар Дарницький, буд. 19, кв. 76, що діє на підставі Статуту, Протоколу №2 Загальних Зборів Учасників Товариства з обмеженою відповідальністю Фірма «ТЕХПРОМ» від 20 грудня 2012 року, Наказу №12 від 20 грудня 2012 року та Протоколу Загальних Зборів Учасників Товариства з обмеженою відповідальністю Фірма «ТЕХПРОМ» від 13 листопада 2017 року, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Сторони дійшли згоди викласти договір оренди №56 нерухомого майна, що належить до державної власності від 01 листопада 2010 року в такій редакції:

«1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в почасове (40,25 годин на місяць) строкове платне користування державне нерухоме майно, площею 59,6 кв.м, від загальної площі 17948,1 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, розмішене за адресою: місто Київ, вулиця Володимирська, 50 (далі – Майно), право державної власності на яке зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за Державною Україною в особі Міністерства культури України, код ЄДРПОУ: 37535703 від 26.08.2015 року за номером 11104503, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 720935480000.

Вартість Майна визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку станом на «30» квітня 2017 р. і становить з урахуванням ПДВ 1223760,00 грн. (один мільйон двісті двадцять три тисячі сімсот шістьдесят) гривень 00 копійок.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення неспеціалізованого бару, що здійснює продаж товарів підкакційної 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, вказаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна, у відповідності до вимог ст. 795 Цивільного Кодексу України.

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 визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць оренди - квітень 2017 року – 712,62 грн.

Орендна плата за перший місяць оренди червень 2017 року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за травень та червень місяці 2017 року.

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. Оперативна інформація про індекси інфляції розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

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, зміни орендної ставки, 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 Методикою розрахунку 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 суми орендної плати, включаючи день оплати.

3.8. У разі несплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також несе штраф у розмірі 3% від суми заборгованості.



НОК 297931

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

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 у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок орендної 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 25 травня 2018 року № 686 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року 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 10 днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується 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 і 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 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. Надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

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 впливають 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.

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, отриманні 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 перешкоджали 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 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, 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.
- 9.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

- 10.1. Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню та укладено Сторонами з "01" листопада 2010 року до "01" листопада 2030 року включно у відповідності до вимог ст. 763 Цивільного Кодексу України.
- 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. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що й цей Договір та підлягають нотаріальному посвідченню.
- 10.4. У разі якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря та Орендодавця про намір використовувати Майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий термін відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною 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.

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

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
- навмисно або з необережності погіршує стан Майна та іншого обладнання;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
- перешкоджає будь-яким Орендодавцю здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;
- не переглядає орендну плату, в разі внесення змін до Методики, яка передбачає збільшення орендної плати;
- не виконав своїх обов'язків п. 3.10., 5.8. та/або п. 5.9 цього Договору.



НОК 297932

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

10.8. 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'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Орендодавцю або підприємству/товариству, яке визначить Орендодавець.

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 подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.14. Цей Договір укладено в 3 (три) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один зберігається у справах Щелкова Д.М., приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу та по одному для Орендодавця й Орендаря.

11. Особливі умови

11.1. Сторони погодились, що орендоване майно приватизації Орендарем та третім особам 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:

Державне підприємство «Національний академічний театр опери та балету України імені Т.Г. Шевченка»,
ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02224531,
місцезнаходження якого: 01030, м. Київ, вул.
Володимирська, будинок 50

П.Я. Чуприна

Орендар:

Товариство з обмеженою відповідальністю Фірма
«ТЕХПРОМ», ідентифікаційний код ЄДРПОУ
21634269, місцезнаходження якого: 03146, місто Київ,
бульв. Романа Роллана, 6-А, кв. 28

М.П. Ганоль

Підписання цього Договору відбувається на підставі листа Державного підприємства «Національний академічний театр опери та балету України імені Т.Г. Шевченка» від 26.12.2019 №005 погодженого Міністерством культури України.

3. Цей Договір про внесення змін набирає чинності з моменту нотаріального посвідчення і діє протягом всього строку дії договору оренди та є невід'ємною частиною договору оренди №56 від 01.11.2010 року.

4. Цей Договір укладено в 3 (три) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один зберігається у справах Щелкова Д.М., приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу та по одному для Орендодавця й Орендаря.

Поштові реквізити сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Державне підприємство «Національний академічний театр опери та балету України імені Т.Г. Шевченка»,
ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02224531,
місцезнаходження якого: 01030, м. Київ, вул.
Володимирська, будинок 50

П.Я. Чуприна

ОРЕНДАР:

Товариство з обмеженою відповідальністю Фірма
«ТЕХПРОМ», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21634269,
місцезнаходження якого: 03146, місто Київ, бульв.
Роллана, 6-А, кв. 28

М.П. Ганоль

Місто Київ, Україна двадцять першого січня дві тисячі двадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Щелковим Д.М., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Державного підприємства «Національний академічний театр опери та балету України імені Т.Г. Шевченка» і Товариства з обмеженою відповідальністю Фірма «ТЕХПРОМ», та повноваження їх представників перевірено.

Відповідно до статті 794 Цивільного кодексу України право оренди Майна підлягає державній реєстрації.

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за №

Стягнуто плати, згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

Д.М. Щелков

