Екземпляр ХНАДУ

Договір оренди

м. Харків **№** 4470-Н **Двадцять восьме січня дві тисячі десятого року**

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 23148337, місцезнаходження якого: 61024, м. Харків, вул. Гуданова, 18 (далі - Орендодавець), в особі першого заступника начальника Круглова Віталія Вікторовича, що діє на підставі Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 412 від 15.06.94, з одного боку, та Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «АВТОАГРЕГАТ», якого визнано Орендарем згідно Протоколу № 2 конкурсної комісії від 21.12.09р., ідентифікаційний код ЄДРПОУ 34860203, місцезнаходження якого: вул. Каразіна, буд. 16, м. Харків, 61002, (далі - Орендар), в особі Директора Клименка Валерія Івановича, що діє на підставі Статуту затвердженого засновниками товариства та зареєстрованого Державним реєстратором 09.02.2007р. №1480102000033112, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: нежитлове приміщення (кім. № 2) на другому поверсі двоповерхової нежитлової будівлі (інв. № 35776, Літ. «А-2»), загальною площею 10,1 кв.м., яке розташоване за адресою: вул. Каразіна, 16, м. Харків, що перебуває на балансі Харківського національного автомобільно-дорожнього університету, код ЄДРПОУ 02071168 (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку станом на «25» вересня 2009р. і становить 51 100,0 грн. (п'ятдесят одна тисяча сто гривень) без ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою здійснення проектних, проектно-вишукувальних, проектно-конструкторських робіт.

1.3. Стан Майна на момент укладання договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача.

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 здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

2.3. 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.

Орендоване Майно залишається на балансі підприємства із зазначенням, що це Майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку. Звіт про незалежну оцінку затверджений розпорядженням від 04.11.09р. № 1241-Р.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі 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), з

урахуванням результатів конкурсу на право оренди державного Майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку грудень 2009р. - 441,81 грн. (згідно Додатку № 2).

Орендна плата за перший місяць оренди - січень 2010р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за січень 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 поточний 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 Балансоутримувачу щомісячно, до 12 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до вимог діючої Методики, у співвідношенні:

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

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

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає стягненню до державного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6. співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ 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 7 % від суми заборгованості.

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

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не менше, ніж орендна плата за 2 місяці відповідно до розрахунку базового місяця (Додаток № 2), який вноситься в рахунок плати за останні 2 місяця оренди протягом місяця з дня укладання договору оренди.

3.11. У разі продовження договору оренди завдаток вноситься Орендарем в порядку, визначеному п. 3.10. цього Договору.

3.12. У разі припинення (розірвання) Договору оренди 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 та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

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

4.2. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.3 цього Договору.

4.3. 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 Фондом державного майна України.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Протягом 1 місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу 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 (див. п. 3.9 цього Договору).

5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.4. Забезпечити 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 нормативного фізичного зносу, здійснювати заходи щодо протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напрямку 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 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.

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 Балансоутримувача, 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 увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.9. Проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння на підставі наданих копій платіжних доручень.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу по Акту приймання-передачі, погодженим з Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу.

5.11. Відшкодувати державі збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом місяця після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна у тому числі на компенсацію плати за землю або договори з відповідними комунальними службами на надання комунальних послуг Орендарю, з наданням Орендодавцю копії цих Договорів.

5.13. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в орендованих приміщеннях згідно із законодавством.

5.14. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси, поштових та платіжних реквізитів, а також у разі прийняття рішення про ліквідацію письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. Категорично заборонена приватизація орендованого Майна.

6.3. Категорично забороняється здавати орендоване Майно у суборенду.

6.4. За згодою Орендодавця, Балансоутримувача та органу, уповноваженого управляти майном, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

6.6. 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-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

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 з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

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, 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.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців, що діє з «28» січня 2010р. до «28» грудня 2012р.

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 та погодженням із Балансоутримувачем. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. Після закінчення терміну дії Договору подальше використання об'єкта оренди буде визначатися відповідно до чинного законодавства, за зверненням Орендаря та за умови згоди балансоутримувача.

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:

- 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. 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'ємні поліпшення, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягають і є державною власністю.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця компенсації не підлягає.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу по Акту приймання-передавання, погодженим з Орендодавцем.

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

10.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу та Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендодавця.

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 час прострочення.

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, 61024, м. Харків, вул. Гуданова, 18.

Орендар: ТОВ НВП «АВТОАГРЕГАТ»
код ЄДРПОУ 34860203,
Поштова адреса: вул. Каразіна, буд. 16, м. Харків, 61002,
п/р: 26000805813511 Харківської обласної філії АКБСР «Укрсоцбанк»
МФО: 351016.

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку Майна, що передається в оренду сторонам по договору;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	ОРЕНДАР:
Перший заступник начальника Регіонального відділення Фонду державного майна України по Харківській області	Директор Науково-виробничого підприємства товариства з обмеженою відповідальністю «АВТОАГРЕГАТ»
_____ В.В. Круглов	_____ В.І. Клименко
М.П.	М.П.

Додаток № 2
до Договору оренди № від 28.01.2010р

РОЗРАХУНОК

плати за базовий місяць розрахунку орендної плати державного нерухомого майна,
що знаходиться на балансі Харківського національного автомобільно-дорожнього університету
і передається в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «АВТОАГРЕГАТ»
з метою здійснення проектних, проектно-вишукувальних, проектно-конструкторських робіт

Річна орендна плата: 5 100 грн.

№ п/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Довідково, площа об'єкта оренди, м²	Вартість об'єкта за незалежною оцінкою за станом на 25.09.2009р., грн.	Застосовані		Орендна плата за перший (базовий) *місяць оренди (перший, базовий)			
				Індекс інфляції	Орендна ставка %	Назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ Всього, грн. **)	У тому числі, грн.	
								до Державного бюджету 50%	Балансоутримувачу 50%
1.	нежитлове приміщення (кім. № 2) на другому поверсі двоповерхової нежитлової будівлі (інв. № 35776, Літ. «А-2»), загальною площею 10,1 кв.м., яке розташоване за адресою: вул. Каразіна, буд. 16, м. Харків,	10,1	51 100	09.2009р. – 1.008 10.2009р. – 1.009 11.2009р. – 1.011 12.2009р. – 1.009	10	Грудень 2009р.	441,81	220,91	220,90

*) Розраховано за базовий місяць розрахунку грудень 2009р. (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції).
Орендна плата за перший місяць розрахунку – січень 2010р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за січень 2009р.
**) Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.
***) Сума завдатку за два місяці відповідно до розрахунку базового місяця становить 441,81*2=883,62 грн. вноситься Орендарем безпосередньо до Державного бюджету та Балансоутримувачу на протязі місяця з дати підписання Договору у відповідному співвідношенні.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Перший заступник начальника
Регіонального відділення
Фонду державного майна України по
Харківській області

_____ В.В. Круглов

М.П

ОРЕНДАР:

Директор
Науково-виробничого підприємства
товариства з обмеженою відповідальністю
«АВТОАГРЕГАТ»

_____ В.І. Клименко

М.П.