

**Договір оренди нерухомого майна,  
що належить до державної власності № 1330**

м. Луцьк

29 січня 2020 року

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Львівській, Закарпатській та Волинській областях, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 42899921, місцезнаходження якого: 79007, м. Львів, вул. Січових Стрільців, 3 (далі - Орендодавець), в особі заступника начальника Регіонального відділення Фонду державного майна України по Львівській, Закарпатській та Волинській областях - начальника Управління забезпечення реалізації повноважень у Волинській області Маслечко Тетяни Богданівни, яка діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Львівській, Закарпатській та Волинській областях, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 14.03.2019 № 256 та наказу Фонду державного майна України з кадрових питань (особового складу) від 24.06.2019 № 249-р "Про призначення Маслечко Т.Б.", з одного боку та Покора Іван Остапович, реєстраційний номер облікової картки платника податків та інших обов'язкових платежів 2469204430, що проживає за адресою: 43000, Волинська обл., м. Луцьк, проспект Волі, 11/33 (далі - Орендар) який діє, як фізична особа-підприємець (номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 2 198 175 0000 021016, дата запису 14.09.2012), з іншого боку, уклали цей Договір про наступне:

### 1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: частину приміщення навчально-бібліотечного корпусу №8 площею 140,0 кв.м (реєстровий номер 02125102.1.ЮДКДОС006) (далі-Майно), що знаходиться за адресою: 43021, Волинська обл., м. Луцьк, вул. Винниченка, 30а та обліковується на балансі Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки (код за ЄДРПОУ 2125102) (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість станом на 30.11.2019, виконаним суб'єктом оціночної діяльності ТзОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ГРУПА «ЗАХІД» і становить за незалежною оцінкою 896 917,00 грн. (вісімсот дев'яносто шість тисяч дев'ятсот сімнадцять гривень 00 коп.) без врахування ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою використання Орендарем для розміщення їдальні, що не здійснює продаж товарів підакцизної групи, у навчальному закладі.

1.3. Стан Майна на момент укладення Договору вказано в акті приймання-передавання орендованого Майна.

### 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, підписаного між Орендарем та Балансоутримувачем за погодженням з Орендодавцем.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником орендованого Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Заборона приватизації об'єкта оренди.

2.4. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

2.5. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Балансоутримувача за погодженням з Орендодавцем.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (із змінами) (далі – Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (грудень 2019 року) 2 983,74 грн. (дві тисячі дев'яност вісімдесят три грн. 74 коп.)

Розмір орендної плати за перший місяць оренди (січень 2020 року) встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць грудень 2019 року на індекс інфляції за січень 2020 року.

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру 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 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 України.

3.6. Орендна плата перераховується Орендарем щомісячно в термін не пізніше 15-го числа місяця, наступного за звітним і спрямовується 50 відсотків від суми орендної плати до державного бюджету на р/р UA628999980313000093000003550 в Казначействі України (ЕАП), отримувач коштів УК у м. Луцьку, ідентифікаційний код 38009628, код платежу 22080200, а 50 відсотків від суми орендної плати на рахунок Балансоутримувача.

3.7. Орендна плата перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до держбюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 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 перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03.09.2013 № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.09.2013 за N 1650/24182 та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року N 106 "Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету" (зі змінами).

3.9. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі трьох орендних плат за базовий місяць оренди. Внесений завдаток підлягає зарахуванню в рахунок плати за останні три місяці оренди.

3.10. 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, ураховуючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

#### **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, 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 №686 та зареєстрованим у 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 і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останні місяці з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування орендар зобов'язаний перерахувати її до державного бюджету і Балансоутримувачу в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар для сплати орендної плати до державного бюджету, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.4. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігти 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 і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

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 десяти робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача (із зазначенням в договорі страхування франшизи безумовної – 0%) на суму не меншу ніж вартість за висновком про вартість Майна у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і протягом трьох робочих днів після укладення договору страхування на відповідний період надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договорів страхування і платіжних доручень про сплату страхового платежу.

5.9. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору оренди повернути Балансоутримувачу, за погодженням з Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки у 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 Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю (в т.ч. плата за землю).

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

5.13. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. Дотримуватись вимог експлуатації 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 та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.

## **7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Погоджувати передачу майна в оренду від Балансоутримувача Орендарю згідно з цим Договором по акту 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 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.

7.4. 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 з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

8.2. 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.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням звітів.

## **9. Відповідальність сторін 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 та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

## **10. Строк дії та умови зміни, розірвання Договору**

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки 364 дні, що діє з "30" січня 2020 р. до "28" січня 2023 р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього терміну дії 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, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. Договір оренди продовжується за наявності письмової заяви Орендаря за два місяці до закінчення терміну дії договору оренди.

У разі, якщо на момент продовження дії Договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, Орендар, за три місяці до закінчення терміну дії Договору, зобов'язаний подати Орендодавцю заяву щодо пролонгації Договору з документами, необхідними для визначення суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах.

10.5. У разі якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря 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 строк 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.

10.6. 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).

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який було його укладено;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін, за рішенням суду у разі невиконання Сторонами своїх зобов'язань по Договору або в інших випадках, передбачених законодавчими актами України;
- смерті Орендаря.

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

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору
- погіршує стан Майна
- 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 співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору.

10.9. Орендодавець має право відмовитися від Договору і вимагати повернення Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від Договору оренди Договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

10.10. 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. 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.

10.11. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу за погодженням з Орендодавцем. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.12. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання за погодженням з Орендодавцем. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.13. 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.

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

10.15. Цей Договір укладено у 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу:

- один Орендодавцю;
- один Орендарю;
- один Балансоутримувачу.

## 11. 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 (для Орендаря і Балансоутримувача - висновок про вартість майна);
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

## Місцезнаходження та підписи сторін

### ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ  
ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  
ПО ЛЬВІВСЬКІЙ, ЗАКАРПАТСЬКІЙ  
ТА ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ

79007, м. Львів, вул. Січових Стрільців, 3



МП (за наявності)

Т.МАСЛЕЧКО

### ОРЕНДАР:

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ  
ПОКОРА ІВАН ОСТАПОВИЧ

43000, м. Луцьк, пр. Волі, 11/33



МП (за наявності)

І.ПОКОРА

Додаток до Договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 1330 від 29.01.2020 року

Акт  
приймання - передавання орендованого майна

м.Луцьк

30 01 2020 року

Виходячи з умов Договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 1330 від 29.01.2020 року, Балансоутримувач – Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки передає, а Орендар – фізична особа-підприємець Покора Іван Остапович приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: частину приміщення навчально-бібліотечного корпусу №8 площею 140,0 кв.м, що знаходиться за адресою: 43021, Волинська обл., м. Луцьк, вул. Винниченка, 30а та обліковується на балансі Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки.

Стан майна, що передається в оренду задовільний.

**ПЕРЕДАВ:**

**ПРИЙНЯВ:**

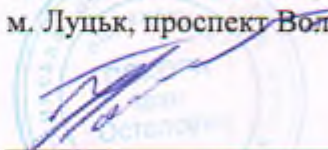
**БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:**  
СНУ ІМЕНІ ЛЕСІ  
УКРАЇНКИ

**ОРЕНДАР:**  
ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ  
ПОКОРА ІВАН ОСТАПОВИЧ



43025, Волинська обл.,  
м. Луцьк, вул. проспект Волі, 13

43000, Волинська обл.,  
м. Луцьк, проспект Волі, 11/33

  
І.ПОКОРА

**ПОГОДЖЕНО:**

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:**  
РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ  
ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  
ПО ЛЬВІВСЬКІЙ, ЗАКАРПАТСЬКІЙ ТА  
ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ

79007 м. Львів, вул. Січових Стрільців, 3



  
Т.МАСЛЕЧКО  
МД (при наявності) 31.01.2020



## ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Управління забезпечення реалізації  
повноважень у Волинській області Регіонального  
відділення Фонду державного майна по Львівській,  
Закарпатській та Волинській областях від \_\_.01.2020 № \_\_

## Розрахунок

орендної плати за базовий місяць (грудень) 2019 року за використання нерухомого майна, що належить до державної власності – частини приміщення навчально-бібліотечного корпусу №8 площею 140,0 кв.м за адресою: 43021, Волинська обл., м. Луцьк, вул. Винниченка, 30а, що обліковується на балансі Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

№ п/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, м2	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою станом на 30.11.2019	Застосовані величини		Орендна плата за базовий* місяць оренди	
				орендна ставка %	індекс інфляції	назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ**, грн
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Частина приміщення навчально-бібліотечного корпусу №8 площею 140,0 кв.м за адресою: 43021, Волинська обл., м. Луцьк, вул. Винниченка, 30а	140,0	896 917,00	4	XII – 0,998	Грудень 2019	<b>2 983,74</b> 50% - 1 491,87 грн до держбюджету 50% - 1 491,87 грн Балансоутримувачу

\* Розмір орендної плати за січень місяць визначається шляхом коригування орендної плати за грудень (базовий) місяць 2019 на індекс інфляції за січень 2020 року.

\*\* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.