

Договір суборенди

нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Полтава

«17» листопада дві тисячі двадцятого року

Ми, що нижче підписалися, **фізична особа - підприємець Петров Дмитро Владиславович**, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 250060437, місце проживання якого: м. Полтава, вул. Дмитра Коряка, 7, кв. 7 (далі - **Орендар**), який діє на підставі Свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця № 2 588 017 0000 020005 від 26.06.2008 року, з одного боку, та **фізична особа - підприємець Бездітко Віталій Станіславович**, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3738905393, місце проживання якого: м. Полтава, вул. Малорудчанська, 4, кв. 1 (далі - **Суборендар**), який діє на підставі Виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань № 2 588 000 0000 045199 від 26.04.2019 року, з іншого боку, а разом Сторони, уклали цей Договір Суборенди про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендар передає, а Суборендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – нежитлове приміщення площею 19,1 кв.м. (далі Майно), за адресою: вул. Європейська, 9, м. Полтава (реєстровий номер - 02546817.1.ПЧШИХН002), яке обліковується на балансі Державного навчального закладу «Електрорадіотехнічний лицей м. Полтави», та належить Орендареві на правах Договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 131/04-н від 22.10.2004 року, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна станом на 31 березня 2020 року і становить за незалежною оцінкою 401850,00 грн. (чотириста одна тисяча вісімсот п'ятдесят гривень 00 коп.) (без ПДВ).

1.2. Майно передається в суборенду з метою розміщення кафе, що не здійснює продажу товарів підакцизної групи.

1.3. Стан майна на момент укладання Договору суборенди визначається в акті приймання – передавання.

2. Умови передачі орендованого майна Суборендарю

2.1. Суборендар вступає в строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акту приймання – передавання Майна.

2.2. Передача Майна в суборенду не тягне за собою виникнення в Суборендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається Держава, а Суборендар користується ним протягом строку суборенди.

2.3. Передача Майна в Суборенду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку майна.

2.4. Обов'язок щодо складання акту приймання – передавання покладається на Орендаря.

2.5. Суборенда допускається за письмовою згодою Орендодавця.

2.6. Приватизація державного майна заборонена.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата за передане в суборенду приміщення, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою

Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку), становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку жовтень 2020 року - 2732,79 грн.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць

3.3. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців суборенди) добова оренда плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційною дням користування.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану об'єкта суборенди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата перераховується у повному обсязі на розрахунковий рахунок Орендаря не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним місяцем.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або в неповному обсязі, підлягає індексації, та сплати з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення перерахування орендної плати.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку із припиненням суборендних відносин – поверненню Суборендарю.

3.8. Закінчення строку дії Договору суборенди не звільняє Суборендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення суборенованого майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на субореноване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення суборенованих основних фондів.

4.2. Поліпшення суборенованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Відновлення суборенованого Майна здійснюється суборендарем відповідно до пунктів 5.3, 5.6, 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Суборендар звертається до Орендаря, який у свою чергу звертається до Орендодавця 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 травня 2018 року № 686, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року № 711/32163.

5. Обов'язки суборендаря.

Суборендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Забезпечувати збереження суборенованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, підтримувати субореноване Майно в належному стані, не

гіршому, ніж на момент передачі його в суборенду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Забезпечити Орендарю доступ на об'єкт суборенди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.5. 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.

5.6. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт суборендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень суборендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендаря щодо компенсації вартості поліпшень.

5.7. На вимогу Орендаря проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендарю суборендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в суборенду, з врахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати Орендарю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або частково) суборендованого Майна з вини Суборендаря.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням суборендованого Майна. Належним чином користуватися Майном, системами електро-, водо-, тепло-, газопостачання, каналізації, телефонних ліній, вентиляції у повній відповідності з характером майна, систем та їх призначенням. На підставі виставлених Орендарем рахунків відшкодувати комунальні платежі до 15 числа місяця, наступного за місяцем суборенди.

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

5.11. У разі реорганізації Суборендаря, зміни рахунку, найменування, номеру телефону, місцезнаходження, письмово повідомляти про це Орендаря у тижневий строк.

5.12. Не пізніше ніж за один місяць до закінчення дії цього Договору повідомляти Орендаря щодо його припинення після закінчення терміну дії.

6. Права суборендаря

Суборендар має право:

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

6.2. За погодженням з Орендарем (за умови погодження Балансоутримувача та за письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління), здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння суборендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень суборендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендаря щодо компенсації вартості поліпшень.

7. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

7.1. Передати Суборендарю в суборенду Майно згідно з цим Договором за актом приймання – передавання майна.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Суборендарю користуватися суборендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Суборендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір, за погодженням Орендодавця та Балансоутримувача, на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Суборендарем.

7.4. У разі якщо Суборендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), протягом трьох місяців підряд після закінчення терміну її сплати, визначеного п. 3.5. Договору, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

8. Права Орендаря

Орендар має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в суборенду за Договором, і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану суборендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

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

8.4. Вимагати від Суборендаря належного користування Майном, системами електро-, водо-, тепло-, газопостачання/, інженерними мережами, системою пожежної безпеки, каналізації, телефонних ліній, вентиляції у повній відповідності з характером майна, систем та їх призначенням.

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. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Суборендаря. Суборендар не відповідає за зобов'язаннями Орендаря, якщо інше не передбачено цим договором. Суборендар відповідає за своїми зобов'язаннями виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на суборендоване державне майно.

9.3. Спори, які виникають за цим договором або в зв'язку з ним, не вирішене шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Договір діє з «17» листопада 2020 року по 15 січня 2022 року включно. Договір набуває чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі або на сайті регіонального відділення.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладання законодавством встановлено правила, що погіршують становище Суборендаря, а в частині зобов'язань Суборендаря 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. У разі відсутності заяви однієї із 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 оформлюються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.

10.5. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- загибелі суборендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства суборендаря;
- у разі смерті суборендаря;
- відмови суборендаря від перегляду розміру орендної ставки на вимогу Орендаря або порушення суборендарем строку розгляду проекту змін та доповнень, передбачених п.п.3.4, 10.3 Договору.

10.6. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендаря, якщо Суборендар:

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
- погіршує стан Майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд (повністю або частково);
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- перешкоджає співробітникам Орендаря здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.
- в односторонньому порядку, попередивши суборендаря за 14 днів.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору:

- поліпшення орендованого Майна, здійснені Суборендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендаря та Орендодавця, які можна відокремити від суборендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Суборендаря, а невід'ємні поліпшення – власністю держави;

- поліпшення Майна, зроблені Суборендарем без згоди Орендаря та Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Суборендар повертає Орендарю.

10.9. Майно вважається поверненим Орендарю з моменту підписання Сторонами акту приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акту приймання-передавання про повернення Майна покладається на Суборендаря.

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

10.10. Якщо Суборендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендар має право вимагати від Суборендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.12. У випадку відмови Суборендаря від перегляду розміру орендної плати на вимогу Орендаря, або порушення Суборендарем строку розгляду проекту змін та доповнень, передбачених пунктами 3.4, 10.3 Договору, сторони звільняються від виконання зобов'язань за цим Договором і Договір вважається припиненим з дати наступного дня після закінчення строку розгляду проекту змін та доповнень з одночасним поверненням суборендованого майна у відповідності до п. 10.8, 5.8.

10.13. Цей Договір укладено українською мовою у 2-х (двох) оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному примірнику для Орендаря та Суборендаря.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи сторін.

Орендар:

Фізична особа – підприємець Петров Дмитро Владиславович;

РНОКПП 2500604437;

адреса: вул. Дмитра Коряка, 7, кв. 7, м. Полтава;

телефон +38(050)34 66 820.

Суборендар:

Фізична особа – підприємець Бездітко Віталій Станіславович;

РНОКПП 3738905393;

адреса: вул. Малорудчанська, 4, кв. 1, м. Полтава;

телефон: +38(067)53 28 652

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати (дод. №1);
- акт приймання-передавання суборендованого майна від «__» _____

Орендар

Фізична особа – підприємець
Петров Дмитро Владиславович



/Д.В. Петров/

М.П. (за наявності)

Суборендар

Фізична особа – підприємець
Бездітко Віталій Станіславович

/В.С. Бездітко/

М.П. (за наявності)

Додаток № 1

До договору № 131/04-4 від «17» листопада 2020 р.

**Розрахунок плати за суборенду державного нерухомого майна – нежитлового приміщення площею 38,2 кв.м., за дrescoю: вул. Європейська,9, м. Полтава, що знаходиться на балансі Державного навчального закладу «Електрорадіотехнічний ліцей м. Полтава» за базовий місяць суборенди - жовтень 2020 року.
Об'єкт суборенди: нежитлове приміщення 19,1 кв.м., за адресою: вул. Європейська,9, м. Полтава**

№ з/п	Назва і адреса об'єкта суборенди	Площа об'єкту оренди/ вартість 1 кв.м.	Вартість згідно з висновком про вартість станом на <u>31.03.2020 р.</u> усього об'єкта, грн.	Застосовані		Орендна плата за базовий місяць суборенди, грн.	
				Індекс інфляції	Орендна ставка %	Місяць рік	Орендна плата, грн.
1	Нежитлове приміщення, за адресою: вул. Європейська,9, м. Полтава	38,2/ 21039,27 грн. 19,1/21039,27 грн.	803 700,00 Вартість об'єкта суборенди 401850,00	04-2020-1,008 05-2020-1,003 06-2020-1,002 07-2020-0,994 08-2020-0,998 09-2020-1,005 10-2020-1,01	8	жовтень 2020 р.	2732,79

Орендар Петров Д.В. /Д.В. Петров/



Суборендар В.С. Бездітко /В.С. Бездітко/