

**Договір оренди майна, що належить до майнового комплексу
НАН України №4**

м. Київ

17.12.2017 р.

Даний Договір укладений на підставі розпорядження Президії НАН України «Про надання дозволу про передачу в оренду майна НАН України» №284 від 27.10.2017 р.

Ми, що нижче підписались, Київський Будинок вчених НАНУ ідентифікаційний код ЄДРПОУ 05540250, місцезнаходження якого: м. Київ, вул. Володимирська, 45-А (далі «Орендодавець») в особі директора Калініної Алли Анастасіївни, що діє на підставі Статуту, з одного боку та ФОП Горак Павло Михайлович, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 3260704411, місцезнаходження якого: м. Київ, вул. Смиренка 22, кв.58 (надалі «Орендар») в особі **Горака Павла Михайловича**, що мешкає м. Київ, вул. Смиренка 22, кв.58 та діє на підставі Свідоцтва про реєстрацію з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

Стаття 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне майно Київського Будинку вчених НАНУ (далі - Майно), приміщення 1,2,3,4,5,6,11,27,30,31 в підвалі третього рівня загальною площею 202,3 кв. м, розміщене за адресою: м. Київ, вул. Володимирська, 45-А, що перебувають на балансі Київського Будинку вчених НАНУ вартість якого згідно з висновком про вартість майна (актом оцінки від 31 липня 2017 р.), становить за станом на 31 липня 2017 р., 3190676,00 (три мільйони сто дев'яносто тисяч шістсот сімдесят шість грн.) без ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою використання кафе-бару без торгівлі підакцизною групою товарів.

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

1.4. Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до чинного законодавства України.

Стаття 2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Передача об'єкта оренди Орендодавцем Орендареві здійснюється у строки 17.12.2017 р. підписанням акту прийома - передачі.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це Майно, розпорядження ним. Орендар не має права викупу орендованого Майна. Власником Майна залишається держава, органом управління – НАН України, а Орендар лише користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю згідно з висновком про вартість майна.

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

Стаття 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 4 жовтня 1995 року № 786 зі змінами, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку грудень 2017 р. - **21334,46 грн.**

Крім орендної плати Орендар сплачує Орендодавцю за розрахунками Орендодавця: відшкодування податку на землю, відшкодування комунальних платежів, витрати на утримання будинку та прилеглої території, інші витрати за Договором про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю.

3.2. Нарахування ПДВ 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. Індекси інфляції розраховуються Державною службою статистики України.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем у повному обсязі (незалежно від наслідків своєї господарської діяльності) відповідно до вимог чинного законодавства за весь час фактичного користування приміщенням щомісячно не пізніше 25-го числа поточного місяця.

3.5. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого або останнього місяців оренди) добова (годинна) у випадку погодинної оплати, орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням (годинам) користування.

3.6. 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.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця відповідно до вимог чинного законодавства 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 двох відсотків від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає у встановленому 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 чинного законодавства щодо порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів.

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

3.11. 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, враховуючи санкції, Орендодавцю.

Стаття 4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Орендодавцем і використовуються на 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 5.6, 5.11, 6.3 цього Договору.

4.4. Для отримання дозволу НАН України та згоди Орендодавця на здійснення невід'ємних 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 03.10.06 № 1523, а також експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

4.5. У випадку, якщо Орендар подає заяву для погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення цих самих невід'ємних поліпшень.

Стаття 5. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Прийняти орендоване Майно за актом приймання-передачі.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. 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 Орендодавцю збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку.

5.4. Нести відповідальність за дотримання вимог експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки та санітарного режиму в приміщеннях відповідно до законодавчих норм.

5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна та іншого майна Орендодавця, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки. Не вносити та не зберігати в приміщеннях екологонебезпечні, отруйні, легкозаймисті, вибухонебезпечні та горючі рідини, зброю.

5.6. Виконувати вимоги чинного законодавства, у тому числі відомчих нормативних документів та внутрішніх розпорядчих документів Орендодавця, з питань охорони праці, охорони здоров'я, пожежної безпеки та безпечної експлуатації будинків та споруд, а також правил пропускового режиму Орендодавця. З метою забезпечення контролю за збереженням майна на вимогу Орендодавця надавати йому копії документів про адміністративні, технічні та організаційні заходи, що проведені з питань техніки безпеки, пожежної охорони та забезпечення належного санітарного режиму. Відповідальність за невиконання вищевказаних вимог законодавства, а також відшкодування шкоди, заподіяної у зв'язку з їх невиконанням, покладається на Орендаря. Забезпечити належний технічний стан систем тепло- та водопостачання в орендованих приміщеннях.

5.7. При оренді підвальних приміщень дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій та вимог БНіП-11-104-76 зі зберігання та складування матеріальних цінностей в підвальних приміщеннях, а також забезпечити заходи щодо захисту від аварій на внутрішньобудинкових та зовнішніх інженерних комунікаціях.

5.8. З метою контролю стану орендованого Майна та його використання відповідно до умов Договору забезпечувати Орендодавцю безперешкодний доступ на об'єкт оренди. Для проведення планових та інших перевірок орендованого Майна допускати в приміщення представників Орендодавця, представників органу управління (НАН України), відповідних державних служб, а також надавати всі необхідні документи,

пов'язані з визначенням ставки орендної плати і відповідності напряму використання Майна за цільовим призначенням, визначеним цим Договором.

5.9. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією (ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо), надавати своїх працівників для залучення їх до заходів щодо запобігання збиткам та ліквідації наслідків.

5.10. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний та інші види ремонтів орендованого Майна (крім капітального). Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

5.11. Після укладення Договору оренди у тижневий термін застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість, згідно з висновком про вартість майна на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, в порядку, визначеному законодавством, з дня фактичного приймання приміщення в користування та надати Орендодавцю копію договору страхування та платіжного доручення про сплату страхових платежів (або страхового полісу). Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим (без перерви).

5.12. Забезпечувати знаходження своїх співробітників та відвідувачів тільки в орендованих приміщеннях, нести відповідальність за охорону їхнього здоров'я та належну поведінку на території Орендодавця.

5.13. Щомісячно проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформлювати відповідно акти звіряння.

5.14. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно у 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.

5.15. У тижневий термін попереджати Орендодавця про зміну виду своєї діяльності, рахунка, місцезнаходження, телефону, а також повноважень осіб, які мають право підпису юридичних документів. У разі несвоєчасного повідомлення Орендодавця про вищезазначені зміни відповідальність за негативні наслідки покладається на Орендаря.

5.16. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію речового права користування (оренди), якщо це передбачено законодавством, за рахунок своїх коштів.

5.17. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна та прилеглої до будинку території, надаванням послуг, сплатою податків та інших платежів.

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

5.19. Протягом місяця після підписання Договору оренди відшкодувати Орендодавцю витрати на розміщення оголошення про намір передати Майно в оренду у друкованих засобах масової інформації та витрати за послуги з проведення незалежної оцінки об'єктів оренди.

Стаття 6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

6.2. За дозволом НАН України та згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Плата за суборенду цього Майна, яку отримує Орендар, не повинна перевищувати орендної плати Орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного бюджету.

6.3. За погодженням з Орендодавцем за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення Майна, що зумовлює підвищення його вартості, без подальшої компенсації зі сторони Орендодавця. Орендар не має права здійснювати будь-які капітальні зміни Майна.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.5. За попереднім письмовим погодженням з Орендодавцем на позначення свого місцезнаходження в орендованому приміщенні шляхом розташування відповідних рекламних вивісок, табличок, вказівних знаків, рекламних стендів (не більше 1 кв. м) на вході в орендоване приміщення (будівлю, де знаходиться орендоване приміщення) та/або інших місцях на території Орендодавця.

Стаття 7. ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю використовувати орендоване Майно відповідно до умов 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.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.5. Повідомити Орендаря за три календарних місяці до запланованої дати початку проведення капітального ремонту, за винятком випадків невідкладної необхідності.

Стаття 8. ПРАВА ОRENDOДАВЦЯ

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов цього договору, наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором, і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Вносити зміни до цього Договору в частині збільшення загальної площі об'єкта оренди без дозволу НАН України у разі, якщо таке збільшення є уточненням технічних показників приміщень за результатами технічної інвентаризації.

8.3. Вносити зміни до цього Договору в частині заміни орендаря (без дозволу НАН України та повторної процедури визначення орендаря) у разі правонаступництва прав та обов'язків особи орендаря іншим суб'єктом в результаті реорганізації, перереєстрації та інших випадках, передбачених чинним законодавством, що підтверджується належним чином.

8.4. Виступати з ініціативою щодо розірвання цього Договору у разі: погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання Орендарем умов цього Договору; у випадку несплати Орендарем платежів за цим Договором більше ніж за три місяці; у випадку відмови Орендаря переглянути розмір орендної плати на підставі п. 3.6. цього Договору.

8.5. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

8.6. Вимагати від орендаря копії статутних документів та документів про його реєстрацію і фактичну діяльність, якщо це пов'язано з перевіркою правильності умов договору оренди.

Стаття 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 та цим договором.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря, у тому числі й за дотримання ним вимог чинного законодавства при здійсненні своєї діяльності.

9.3. Орендодавець не відповідає за відсутність дозвільних документів, які необхідні для здійснення діяльності орендаря в орендованому приміщенні.

9.4. Орендодавець не несе відповідальності за нанесені Орендарю збитки внаслідок аварій інженерних комунікацій в орендованому приміщенні або за його межами, за можливі перепади напруги електроенергії (частота струму, перерви та оперативні переключення, зниження та перебої напруги та інших показників якості електроенергії) та за перебої в водопостачанні й тепlopостачанні, що виникають не з його власної вини, за будь-які збитки, що прямо або опосередковано впливають з таких відключень чи перебоїв у наданні послуг, що мали місце внаслідок будь-яких незалежних від Орендодавця причин. Незважаючи на вищезазначене, Орендодавець зобов'язаний докласти оперативних зусиль для вирішення та усунення вищевказаних недоліків та мінімізувати можливі збитки.

9.5. Орендодавець не відповідає за збереження матеріальних цінностей Орендаря, якщо інше не встановлено окремою угодою.

9.6. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором.

9.7. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

9.8. Орендар несе відповідальність за достовірність наданої ним інформації щодо свого виду діяльності, реквізитів та інше.

9.9. Орендар несе відповідальність за дії Суборендаря перед Орендодавцем та іншими особами.

9.10. У випадках звільнення Орендарем орендованого Майна без передачі Орендодавцю за актом Орендар несе матеріальну відповідальність за всі збитки, які виникнуть у Орендодавця у зв'язку з цим.

9.11. У разі повернення Орендарем Орендодавцю орендованого Майна без здійснення необхідного поточного ремонту Орендар відшкодовує Орендодавцю вартість ремонту.

9.12. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

Стаття 10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено строком на два роки 11 місяців, що діє з 17 грудня 2017р. по 17 листопада 2020 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 щодо сплати орендної плати та нанесених збитків – 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. Продовження терміну дії договору оренди, строк дії якого закінчується, за умови належного виконання Орендарем своїх зобов'язань за цим Договором, відсутності заперечення Орендодавця проти продовження та при обов'язковій наявності дозволу

НАН України оформлюється додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною цього Договору.

Якщо Орендар має бажання продовжити термін дії договору оренди, за умови належного виконання своїх зобов'язань за цим Договором, він повинен повідомити Орендодавця про свій намір не пізніше ніж за місяць до закінчення строку договору оренди. У разі відсутності такої заяви Орендаря Орендодавець повинен протягом останнього місяця оренди та/або першого місяця після закінчення терміну дії договору оренди поінформувати орендаря у письмовій формі про припинення договору оренди.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення дії Договору, і він зберігає свою дію для нового власника орендованого Майна (його правонаступника).

10.6. Чинність Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря або Орендодавця;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);
- загибелі об'єкта оренди.

Договір оренди може бути розірвано достроково:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду за ініціативою однієї із Сторін у випадку порушення однією із Сторін зобов'язань за цим Договором, у тому числі: несплати орендних платежів протягом трьох місяців, створення перешкод для доступу в орендоване приміщення представників Орендодавця у випадку аварій, навмисного або необережного погіршення стану орендованого Майна або іншого майна Орендодавця з вини Орендаря, а також у інших випадках, передбачених чинним законодавством;

- в установленому законом порядку у разі настання форс-мажорних обставин (стихійне лихо, військові дії, зміни законодавства, інші обставини, які не залежать від сторін, не дозволяють виконати Договір і які не можна припинити волею однієї із сторін).

Попередження про розірвання Договору за ініціативою однієї із Сторін повинно бути надано іншій Стороні не пізніше як за один місяць.

10.7. У разі припинення або розірвання цього Договору орендоване Майно повертається Орендарем Орендодавцю протягом трьох робочих днів. У разі, якщо Орендар затримав повернення орендованого Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.8. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.9. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування Майном за час прострочення.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за власний рахунок, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – власністю Орендодавця.

10.11. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, після припинення або розірвання цього Договору Орендодавцем не компенсуються.

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

10.13. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

Стаття 11. ДОДАТКИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі орендованого майна;
- план-схема орендованих приміщень;
- звіт про незалежну оцінку майна, що передається в оренду (з рецензією);
- витяг з Державного реєстру щодо реєстрації Договору (у випадку оренди нерухомого майна на термін, не менший ніж три роки).

11.2. Інші додатки та зміни до Договору оренди оформлюються лише у письмовому вигляді за підписом уповноважених осіб та скріплюються печатками сторін.

11.3. Платіжні та поштові реквізити Сторін:

Орендодавець

Київський Будинок вчених НАНУ
01001, м. Київ, вул.. Володимирська, 45-А
р/р 35229208016385
р/р 35214008016385 в УДКСУ м. Києва

код банку 820019
код ЄДРПОУ 05540250
Свідоцтво №200097871

**Орендар**

ФОП Горак Павло Михайлович
м. Київ, вул. Смиренка, 22, кв. 58
ІН ДРФО 3260704411
р/р 26000464014200
р/р 26050000013949

ПІН 055402526590
МФО 351005

