

ДОГОВІР ОРЕНДИ №1/18

нерухомого майна, що належить до державної власності, знаходиться в управлінні НАПН України та обліковується на балансі Інституту вищої освіти НАПН України

м. Київ

16.01.2018 року

Договір укладений на підставі дозволу Президії НАПН України, протокол від 21 грудня 2017р. № 1-2/15-401.

Ми, що підписалися нижче, **Інститут вищої освіти НАПН України**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21707320, місцезнаходження: 01014, м. Київ, вул. Бастіонна, 9 (надалі “Орендодавець”) в особі директора Калашнікової Світлани Андріївни, що діє на підставі Статуту, затвердженого постановою Президії Академії педагогічних наук України від 17 червня 2010 р., протокол № 1-7/8-203, з одного боку, та **Громадська організація “Інститут лідерства, інновацій та розвитку”**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 34648528, місцезнаходження: 02099, м. Київ, вул. Бориспільська, 7 (надалі “Орендар”) в особі директора Лаушник Оксани Ігорівни, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого Дарницьким управлінням юстиції 28 вересня 2016 р., Протокол № 21, 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 окреме індивідуально визначене майно у вигляді приміщення (далі – Майно) площею 12,8 кв. м, розміщене за адресою: 01014, м. Київ, вул. Бастіонна, 9, на дев'ятому поверсі будівлі, що перебуває на балансі Інституту вищої освіти НАПН України, вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку майна від 17 листопада 2017р. і становить за незалежною оцінкою станом на 31 жовтня 2017р. 246200,00 грн. та приміщення площею 28,8 кв. м, розміщене за адресою: 01014, м. Київ, вул. Бастіонна, 9, на восьмому поверсі будівлі, що перебуває на балансі Інституту вищої освіти НАПН України, вартість якого визначена згідно зі звітом про незалежну оцінку майна від 16 січня 2018р. і становить за незалежною оцінкою станом на 31 грудня 2017р. 575500,00 грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення громадської організації на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: не більш як 50 кв. метрів

1.3. Стан Майна на момент укладення Договору визначається в акті приймання-передавання 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. Орендар вступає у 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 оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Орендар не має права викупу орендованого Майна. Власником Майна залишається держава, органом управління – НАПН України, балансоутримувачем – Орендодавець, а Орендар лише користується майном протягом строку оренди.

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

Стаття 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 01.10.95 № 786 зі змінами (далі – Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди державного Майна і становить без ПДВ за перший місяць оренди за січень 2018 р 8 поверх –1438,75 грн. та 9 поверх - 627,25 грн.

Крім орендної плати Орендар сплачує Орендодавцю по розрахунках Орендодавця: відшкодування комунальних платежів, відшкодування податку на землю, витрати на утримання будинку та прилеглої території, інші витрати за Договором про відшкодування витрат Орендодавця (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.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем відповідно до вимог чинного законодавства за весь час фактичного користування приміщенням щомісяця не пізніше 15 числа поточного місяця.

3.5. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого 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.

3.6. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта 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 20 % від суми заборгованості.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць 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, 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 Президії НАПН України та згоди Орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 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 ОRENДАРЯ

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Прийняти орендоване Майно за актом приймання-передавання.

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. Своєчасно та повному обсязі сплачувати орендну плату.

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

5.6. Забезпечувати збереження орендованого Майна, 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 еколого-небезпечні, отруйні, легкозаймисті, вибухонебезпечні та горючі рідини, зброю.

5.7. 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 до нього 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.

5.8. З метою забезпечення контролю за станом державного Майна безперешкодно допускати в приміщення представників Орендодавця та НАПН України для перевірки орендованого Майна, представників відповідних державних служб для проведення

перевірок, а також надавати всі необхідні документи, пов'язані з визначенням ставки орендної плати і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному 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 збитків та ліквідації наслідків.

5.10. Своєчасно здійснювати за власний рахунок 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.

5.11. Після укладання Договору оренди протягом місяця застрахувати орендоване 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, 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 їх здоров'я та належну поведінку на території Орендодавця.

5.13. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти.

5.14. 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.

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

5.16. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (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 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

Стаття 6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

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

6.2. За дозволом Президії НАПН 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 письмовим дозволом Орендодавця за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переозброєння, поліпшення орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості без подальшої компенсації зі сторони Орендодавця.

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

Стаття 7. ОBOB'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, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності 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. Контролювати визначення розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до державного бюджету.

Стаття 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, у тому числі розірвання Договору у випадку заборгованості Орендаря більше за три місяці.

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

8.4. Вимагати від Орендаря копії статутних документів та документів про його реєстрацію та 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 і за дотриманням ним вимог чинного законодавства при здійсненні своєї діяльності.

9.3. Орендодавець не несе відповідальності за нанесені Орендарю збитки внаслідок аварій інженерних комунікацій в приміщенні або за його межами, а також за збереження матеріальних цінностей Орендаря, якщо інше не встановлено окремою угодою.

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

9.5. 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.

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

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

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

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

9.10. 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 1 рік 00 місяців та діє з „01” січня 2018р. до „31” грудня 2018р. включно.

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 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. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

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 дію для нового власника орендованого Майна (його правонаступника).

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- достроково за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду за ініціативою однієї із Сторін у випадках, передбачених чинним законодавством, а також 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;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря або Орендодавця;
- загибелі об'єкта оренди.

Попередження про розірвання Договору за ініціативою однієї із Сторін повинно бути надано іншій Стороні не пізніше як за місяць. До дня розірвання Договору Орендар зобов'язаний повністю сплатити Орендодавцю всі платежі за цим Договором.

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'ємне поліпшення – власністю Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця за рахунок власних коштів, після припинення (розірвання) Договору оренди, Орендодавцем не компенсуються.

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

10.10. Договір може бути розірвано достроково в установленому законом порядку також 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).

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акту приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акту приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 5% від орендної плати за місяць за користування майном за час прострочення.

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

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

Стаття 11. ДОДАТКИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

11.1. Платіжні та поштові реквізити:

Орендодавця
Інститут вищої освіти НАПН України
01014, м. Київ, вул. Бастіонна, 9
р/р 35226201007454, ГУДКСУ у м. Києві
МФО 820019, код 21707620

Орендаря
ГО "Інститут лідерства, інновацій та розвитку"
02099, м. Київ, вул. Бориспільська, 7
р/р 26006146461 у КРД АТ „Райффайзен
Банк Аваль”, МФО 380805, код 34648528

11.2. Додатки цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

11.3. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передавання орендованого Майна;
- план-схема орендованих приміщень;
- звіт про незалежну оцінку Майна, що передається у оренду (з рецензією);

Орендодавець
М.П.
Директор  Калашнікова С.А.

Орендар
М.П.
Директор  Лаушник О.І.