

Договір оренди

майна, що належить до майнового комплексу НАН України № 1

м. Київ

15 січня 2018

Цей Договір укладено на підставі дозволу НАН України
Постанова Президії НАН України від 05.12.2017р. № 322

Інститут органічної хімії НАН України, код ЄДРПОУ 05417325, місцезнаходження якого: 02660 м. Київ-94, вул. Мурманська, 5 (надалі «Орендодавць») в особі директора Інституту член-кореспондента НАН України **Кальченка Віталія Івановича**, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та **ТОВ «Лайтсервіс»**, код ЄДРПОУ 35181457, місцезнаходження якого: 02192 м Київ, Дарницький бульвар, 12 офіс 1 (надалі «Орендар») в особі директора **Басистого Марка Борисовича**, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, разом надалі «Сторони», уклали цей Договір про наведене нижче.

Стаття 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне майно, надалі «Майно» :

Назва приміщення	Загальна площа (кв. м)	Адреса приміщення	Поверх	Вартість приміщення (грн.)
Корпус № 4 (Віварій) Лабораторні приміщення: кім №№ 4,5.	31,0	Київ-94, вул. Мурманська, 5	1	209435,78
Разом:	31,0			209435,78

що перебуває на балансі Інституту органічної хімії НАН України, вартість якого визначено згідно звіту про незалежну оцінку майна (актом оцінки) від 25 жовтня 2017 р. і яка становить за незалежною оцінкою (залишковою вартістю) станом на 30 вересня 2017 р., 209435,78грн.

1.2. Майно передається в оренду під склад.

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 ОRENDOVANOGO МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном в термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – не раніше дати державної реєстрації Договору) та акту приймання-передачі Майна.

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, визначеною у звіті про незалежну оцінку майна (в акті оцінки).

2.4. Обов'язок щодо складання акту приймання-передачі 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, яку затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786 зі змінами (далі – Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди державного Майна і становить без ПДВ за базовий місяць оренди – Грудень 2017 р. **2699,94** грн.

Крім орендної плати Орендар сплачує Орендодавцю за розрахунками Орендодавця:

- відшкодування комунальних платежів,
- відшкодування податку на землю,
- витрати на утримання будинку та прилеглої території,
- інші витрати за Договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого 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. Вразі, якщо індекс інфляції менше 100% орендна плата нараховується на рівні попереднього місяця.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем відповідно до вимог чинного законодавства за весь час фактичного користування приміщенням щомісячно не пізніше 30 числа поточного місяця.

3.5. У разі користування Майном протягом нечовного 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, в тому числі за 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 2 % від суми заборгованості.

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

3.10. 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 Орендодавцю, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

Стаття 4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцем і використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Покращення орендованого Майна, які здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.6, 5.11 та 6.3 цього Договору.

4.4. Для отримання дозволу Президії НАН України та згоди Орендодавця на здійснення невід'ємних покращень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.06 № 1523, а також експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних покращень.

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

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. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату.

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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

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. Забезпечувати в орендованих приміщеннях належний технічний стан систем тепло- та водопостачання.

5.7. За умови оренді підвальних приміщень дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій та вимог БНіП-11-104-76 по зберіганню та складуванню матеріальних цінностей в підвальних приміщеннях, а також забезпечити заходи щодо захисту від аварій на внутрішніх будинкових та зовнішніх інженерних комунікаціях.

5.8. З метою забезпечення контролю за станом державного Майна безперешкодно допускати в приміщення представників Орендодавця для перевірки орендованого Майна, представників відповідних державних служб для проведення планових перевірок, а також надавати всі необхідні документи, пов'язані з визначенням ставки орендної плати і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, яке визначено 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 покращень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості покращень.

5.11. Після укладення Договору оренди у тижневий термін застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку (актом оцінки) на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкту 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 їх здоров'я та належну поведінку на території Орендодавця.

5.13. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформлювати відповідні акти.

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, рахунку, юридичної адреси, 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 цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

5.17. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем 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 Бюро Президії 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 переозброєння, покращення орендованого Майна, проводити його зміну та розширення, що зумовлює підвищення його вартості, без подальшої компенсації за сторони Орендодавця.

Стаття 7. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

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 покращень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких покращень.

7.5. Контролювати визначення розміру плати за суборенду та спрямування 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 ніж за три місяці.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акту 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 чинного законодавства України та цим Договором.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря, в тому числі і за дотримання 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 встановлене 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 за актом, Орендар несе матеріальну відповідальність за всі збитки, які виникнуть у Орендодавця у зв'язку з цим.

9.9. 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 набирає чинності з 15.01.2018 року та діє до 31.12.2020 року 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 умови взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонується 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);

- додаток, щодо виконання Сторонами чинного законодавства з охорони праці та пожежної безпеки;
- договір страхування нерухомого майна, отриманого в оренду.
- 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: ІОХ НАН України

02094 м. Київ-94, вул. Мурманська, 5 ; Код ЄДРПОУ 05417325;

Р/р 35220281000395, р/р 35215081000395 Банк: Держказначейська служба України, м. Київ, МФО 820172

ІПН 054173226014, свідоцтво платника податку ПДВ 100326839

Тел.(044) 499-46-35, факс 573-26-43

Орендар: ТОВ «Лайтсервіс»

02192 м Київ, Дарницький бульвар, 12 офіс 1; Код ЄДРПОУ 35181457;

Р/р 26003052768358 Печерська філія ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК м.Київ

ІНН 351814526535, Св-во № 100049583

Тел 503-97-52

Орендодавець

Орендар



В.І. Кальченко




М.Б. Басистий




Додаткова угода № 1

до договору оренди майна, що належить до майнового комплексу НАН України

№ 1 від 15 січня 2018 року

м. Київ

31.12.2020

ІНСТИТУТ ОРГАНІЧНОЇ ХІМІЇ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ, (скорочена назва - ІОХ НАН України) надалі - **«Орендодавець»**, в особі директора Інституту академіка НАН України Кальченка Віталія Івановича, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛАЙТСЕРВІС»**, (скорочена назва - ТОВ «ЛАЙТСЕРВІС») надалі - **«Орендар»**, в особі директора Трубенка Андрія Георгійовича, що діє на підставі Статуту, з другого боку, керуючись статтями 9, 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-ІХ, пунктом 125 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, постановою Бюро президії Національної академії наук України № 268 від 07.12. 2020 року, уклали дану додаткову угоду про наступне:

1. Сторони дійшли згоди внести зміни до договору оренди майна, що належить до майнового комплексу НАН України № 1 від 15 січня 2018 року в частині збільшення строку дії договору оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним законодавством мінімальним строком, виклавши його у новій редакції:

ДОГОВІР

оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до майнового комплексу НАН України

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту	м. Київ					
2	Дата	15.01.2018 року					
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців і громадських	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут,

			формувань				положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець	ІНСТИТУТ ОРГАНІЧНОЇ ХІМІЇ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ	05417325	02094 м. Київ -94, вул. Мурманськ а, 5	Кальченко Віталій Іванович	Директор	Статут
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим договором			ioch@ioch.kiev.ua			
3.2	Орендар	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛАЙТСЕРВІС»	35181457	02192 м. Київ, Дарницький бульвар, буд.12, офіс 1	Трубенко Андрій Георгійови	Директор	Статут
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим договором				ls-1@ukr.net		
3.2.2	Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність ¹				ls1.com.ua		
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме майно		В Корпусі № 4(Віварій) за адресою: м. Київ, вул. Мурманська, 5: лабораторні приміщення: кімн. №№ 4,5-31,0кв.м				
4.2	Посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку) -						
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини		Не належить				

4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження - дата погодження -
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	дата та номер договору - сторони договору -
4.6	Витрати Орендодавця/колишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) -
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	(Б) без аукціону	
6	Вартість Майна	
6.1 (1)	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX "Про оренду державного і комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі — Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість 256929,13грн.
6.1.1	Оцінювач Незалежний оцінювач Сергієнко О.В. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ, КП «Інформаційно-консультаційний центр, УТО МФ №181 від 05.07.95р. Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів №5295 від 06.03.2007р	дата оцінки "30" вересня 2017р. дата затвердження висновку про вартість Майна "30" вересня 2017р.
6.1.2	Рецензент Стеценко В.А. Сертифікат №1185	дата рецензії

	від 31.10.1998р. вид. ФДМУ, УТО, Міжнародним Центром Приват і менедж.. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 381/17 від 03.04.2017р. виданий ФДМУ		“25” жовтня 2017р.
6.2	Страхова вартість		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість 256929,13грн.	
6.3	Витрати Орендодавця, пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень) -	
7	Цільове призначення Майна		
7.1 (4)	В Корпусі № 4(Віварій) за адресою: м. Київ, вул. Мурманська, 5: лабораторні приміщення: кімн. №№ 4,5 – склад.		
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	-	
9	Орендна плата та інші платежі		
9.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України (далі — Методика)	сума, гривень, без податку на додану вартість 3211,61грн.	дата визначення ринкової вартості майна “ 31 ” грудня 2020 р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	
10	Розмір авансового внеску орендної плати		
10.1 (1)	2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(Б)	сума, гривень, без податку на додану вартість – 0,00 грн	
11	Сума забезпечувального депозиту	2 (дві) місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на	

		перше число місяця, в якому укладається цей договір сума, гривень, без податку на додану вартість – 6423,22грн.
12	Строк договору	
12.1 (1)	5 років з дати набрання чинності цим договором	
13	Згода на суборенду	Суборенда Майна заборонена Законом.
14	Додаткові умови оренди	відсутні затверджені рішенням НАН України як уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу - уповноважений орган - дата і номер рішення уповноваженого органу “ ” _____ 20__ р. -
15	Банківські реквізити Орендодавця для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	ІНСТИТУТ ОРГАНІЧНОЇ ХІМІЇ НАЦІОНАЛЬНО АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ 02094, м. Київ, вул. Мурманська, 5 ; Код ЄДРПОУ 05417325; UA218201720313291001203000395; Банк ДКСУ у м. Києві, МФО 820172 ІПН 054173226014, свідоцтво платника податку ПДЕ 100326839 Тел. (044) 499-46-35, факс (044) 573-26-43

II. Незмінювані умови договору

Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Орендодавцем одночасно з підписанням цього договору.

Акти приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення Майна з оренди складаються за примірною формою, що затверджена НАН України.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 6.2 Умов.

Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Орендодавця за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону, то:

орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю щомісяця:

до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди, — для орендарів, які отримали майно в оренду без аукціону (договори типу 5(Б) і 5(Г).

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця. Орендодавець надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу. Протягом п'яти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Орендодавець передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договір типу 5.1(Б), то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є рішення, прийняте відповідно до пункту 121 Порядку.

3.7. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договори типу 5.1(Б) та 5.1(Г) Умов), розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміну розміру орендної плати за цим договором, протягом будь-якого строку після набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладення сторонами додаткової угоди до цього договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього договору.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем у порядку, передбаченому чинним законодавством.

3.9. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати, включаючи день оплати.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 2% (двох) відсотків від суми заборгованості.

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та неустойку (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, — то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), платежі за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховані до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Орендодавець складає акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає підписані ним примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати два примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю примірник підписаного Орендарем акту разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаного Орендарем акту.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до державного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю до або в день підписання цього договору Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання від Орендаря примірника акта повернення з оренди орендованого Майна за відсутності зауважень, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень.

4.7. Орендодавець залишає собі забезпечувальний депозит у повному обсязі, якщо:

Орендар відмовився від підписання акта повернення з оренди орендованого Майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Орендодавця з метою складення такого акта.

4.8. За наявності зауважень до стану повернутого з оренди Майна Орендодавець протягом п'яти робочих днів зараховує забезпечувальний депозит в рахунок невиконаних зобов'язань Орендаря і перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря у такій черговості:

у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати пені (пункт 3.9 цього договору);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.4 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати Орендодавцеві;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати платежів за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

у п'яту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому Майну;

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати інших платежів за цим договором або в рахунок погашення інших невиконаних Орендарем зобов'язань за цим договором.

Орендодавець повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення вирахувань, передбачених цим пунктом.

Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

за письмовою згодою Орендодавця та дозволом НАН України проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності дозволу НАН України та рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

за згодою Орендодавця, наданою відповідно до Закону та Порядку, і дозволом НАН України один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця та дозволу НАН України на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця та дозволу НАН України на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком та Положенням про передачу в оренду майна Національної академії наук України, затвердженим постановою Бюро Президії НАН України від 11.09.2020 № 150.

5.3. Орендар не має права на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна.

Режим використання орендованого Майна

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 7 Умов.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати 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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та НАН України доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, — то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Орендодавець чи НАН України офіційно повідомляє Орендареві принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього договору Орендодавець зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до примірного договору, затвердженого НАН України.

проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо стосовно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю:

підписати і повернути Орендодавцю примірник договору; або

подати Орендодавцю обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від Орендодавця відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Орендодавцю примірник договору.

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Орендодавця. Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.6. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Орендодавця за охоронним договором, який є додатком до цього договору.

У разі коли об'єкт оренди підлягає відповідно до закону екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висувуються вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту:

“Протягом місяця Орендар зобов'язаний здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит.”.

Страховання об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Орендодавця згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Орендарем таких витрат). Орендодавець має право зарахувати частину орендної плати в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

7.3 Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю/колишньому орендарю витрати, пов'язані із укладенням охоронного договору, якщо вони були понесені протягом календарного року до дати публікації оголошення про проведення аукціону про передачу майна в оренду у сумі, визначеній в пункті 4.6 Умов (у разі понесення Орендодавцем таких витрат).

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Орендодавець запевняє Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в акті приймання-передачі;

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку),

посилання на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Орендодавець (власник або уповноважений ним орган (особа) уклад охоронний договір стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Орендодавцем (власником або уповноваженим ним органом (особою) копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина.

9.3. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

9.5. Одночасно або до укладення цього договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням НАН України як уповноваженого органу про затвердження додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 Умов).

Відповідальність і вирішення спорів за договором

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

11.2. 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.

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

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. (1) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

12.2. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.7 цього договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

12.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди – якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

Орендар має переважне право на продовження цього договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

12.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

12.6. Договір припиняється:

12.6.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення Орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);

12.6.1.2. якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

після закінчення двох місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

з дати набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або

з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 (1) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт.

12.6.4. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

12.6.6. за згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

12.6.7. на вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

12.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

12.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах (3)7.1, (3)7.1.1 або (4)7.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті (2)7.1 Умов;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

12.7.4. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або НАН України, як уповноваженого органу управління, здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

12.7.5. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 14 Умов;

12.7.6. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

12.7.7. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець повідомляє Орендареві листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимога про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або НАН України контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

12.9.1. протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; або

12.9.2. протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Орендодавця укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту

звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятій робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця, передбачених абзацом другим цього пункту:

Орендодавець повертає Орендарю орендну плату, сплачену Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди;

Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди.

12.11. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – власністю держави;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

Інше

13.1 Орендар письмово повідомляє Орендодавця протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця Майна, новий Орендодавець стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди державного майна (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем та в той же день надсилається Орендарю листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надіслання Орендарю) опублікувати

зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

13.4. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.


У разі виділу з юридичної особи – Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

13.5. Цей Договір укладено у двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря та Орендодавця.

Підписи сторін

Від Орендодавця: Директор ІОХ НАН України
академік НАН України  В.І. Кальченко



Від Орендаря: Директор
ТОВ «ЛАЙТСЕРВІС»  А.Г.Трубенко

».

2. Ця Додаткова угода до договору № 1 від 15 січні 2018 року набирає чинності з моменту її підписання уповноваженими представниками Сторін.

3. Ця Додаткова угода до договору № 1 від 15 січні 2018 року складена у двох примірниках українською мовою на 17 аркушах, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

4. Місцезнаходження, банківські реквізити та підписи Сторін:

Орендодавець	Орендар
<p>ІОХ НАН України код ЄДРПОУ 05417325, місцезнаходження 02094 м.Київ -94, вул. Мурманська,5 Р/р UA218201720313291001203000395; в ДКС України м. Київ МФО 820172</p> <p>Директор ІОХ НАН України академік НАН України</p>  <p>В.І. Кальченко</p>	<p>ТОВ «ЛАЙТСЕРВІС» код ЄДРПОУ 35181457 місцезнаходження: 02192 м.Київ, Дарницький бульвар,буд.12, офіс 1 Р/р UA943007110000026003052768358 Печерська філія ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» м. Київ МФО 300711</p>  <p>Директор ТОВ «ЛАЙТСЕРВІС» А.Г.Трубенко</p>