

Договір № 58
оренди майна установ, віднесених до відання НАМН

м. Київ

« 01 » вересня 2020 р.

Ми, що нижче підписалися, *Державна установа «Інститут травматології та ортопедії Національної академії медичних наук України»*, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02012007, місцезнаходження якого: м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 27 (далі – Орендодавець) в особі в.о. директора *Поляченка Юрія Володимировича*, що діє на підставі Статуту з одного боку, та *товариство з обмеженою відповідальністю «Остеон-О»* (надалі – Орендар), ідентифікаційний код 32558679, в особі директора *Морозової Наталії Сергіївни*, що мешкає м. Київ, вул. П.Панча, 9, кв. 45, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно: приміщення площею 16,8 кв. м. на 4 поверсі клінічного корпусу (будівлі) (ресстровий № 1.АААДЕА472) (надалі – майно), розміщене за адресою м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 27, що перебуває на балансі орендодавця.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення офісу з правом продажу непродовольчих товарів та не може використовуватись за іншим призначенням.

1.3. Вартість майна відповідно до оцінки ринкової вартості станом на « 31 » липня 2020 року становить 315880,00 грн. без ПДВ.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передачі майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником майна залишається держава, а орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною за оцінкою ринкової вартості майна станом на 31 липня 2020 р.

2.4. Приміщення передається в оренду без устаткування, інвентарю та іншого майна.

2.5. У разі припинення дії цього Договору майно повертається Орендарем Орендодавцю. Орендар повертає Майно Орендодавцю у порядку, встановленому цим договором для передачі майна Орендарю. Майно вважається поверненим орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.6. У разі звільнення Орендарем об'єкту оренди без складання акту приймання-передачі об'єкту оренди, Орендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитками в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю орендну плату за весь період користування до моменту підписання акту приймання-передачі майна Орендодавцю.

2.7. Обов'язок по складанню акту приймання-передачі покладається на сторону, яка передає майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої постановою кабінету Міністрів України від 04.10.95 р. № 786 (із змінами) (далі – Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за перший місяць оренди - серпень 2020 р. 4738,20 грн.

3.2. Орендна плата перераховується Орендарем до 10 числа місяця, наступного за звітним таким чином: 100% орендної плати перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця. Податки та інші обов'язкові збори та платежі перераховуються

ендарем в порядку та терміни, визначені законодавством України. Кошти, отримані від орендної плати, використовуються відповідно до законодавства.

3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається Орендодавцем шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць і доводиться до орендаря.

Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

Розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін, причин змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством України.

3.4. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає поверненню Орендарю у встановленому порядку, або заліку в рахунок наступних орендних платежів.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді основних та обігових засобів, що знаходяться на балансі Орендаря.

3.7. Експлуатаційні витрати, плата за комунальні послуги, за електроенергію та відшкодування податку на землю сплачується Орендарем окремо в строк, визначений пунктом 3.2. цього договору та відповідно до розрахунків.

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 1 % від суми заборгованості.

3.9. 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 (останні два-три місяці) оренди.

3.10. Стягнення заборгованості по орендній платі та оплаті експлуатаційних витрат, зазначених у пункті 3.8, проводиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на основні засоби бюджетних установ не проводяться, а нараховується знос.

5. Обов'язки Орендаря

5.1. Орендар зобов'язаний:

5.1.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.1.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та платежі, зазначені у п.3.8.

5.1.3. Забезпечувати цілісність орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню. В разі виникнення аварійних ситуацій прийняті усі можливі міри з їх усунення та ліквідації наслідків.

5.1.4. Утримувати орендоване майно у відповідності з правилами експлуатації інженерних мереж, електробезпеки, санітарних норм, правил охорони праці, правил пожежної безпеки. Нести повну відповідальність за їх порушення та наслідки, до яких привели ці порушення, в тому числі і перед третіми особами, за всі нещасні випадки, що сталися протягом дії оренди, відповідальність несе Орендар.

5.1.5. Забезпечувати дотримання правопорядку та правил внутрішнього розпорядку орендодавця, в тому числі перепускного режиму, співробітниками Орендаря та його

відувачами. Нести повну відповідальність за їх порушення та наслідки, до яких привели ці порушення, в тому числі і перед третіми особами.

5.1.6. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна виключно за письмовою згодою Орендодавця. При проведенні ремонту та переплануванні приміщень Орендар не має права порушати несучі конструкції.

5.1.7. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване майно не менше ніж його вартість, визначену експертним шляхом згідно з пунктом 2.3, на користь Орендодавця, в порядку, визначеному законодавством України. Завірену печаткою орендарем подати Орендодавцю в 5-денний термін з моменту отримання договору страхування.

5.1.8. В 5-денний термін з дня підписання договору оренди отримати дозвіл органів державного пожежного нагляду та завірену печаткою копію дозволу подати орендодавцю в 5-денний термін з моменту отримання.

5.1.9. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві, або юридичній особі, вказаній Орендодавцем, орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу і відшкодувати Орендодавцю збитки при погіршенні стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря.

5.1.10. Забезпечувати доступ в приміщення працівників орендодавця для необхідного огляду та перевірки використання орендованого приміщення у відповідності до умов цього Договору.

5.1.11. У випадку надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця та інше, прийняти всі можливі міри попередження та ліквідації наслідків.

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

5.2. Орендар не має права передавати орендоване майно в суборенду.

5.3. Орендоване майно приватизації та передачі у комунальну власність територіальної громади м. Києва не підлягає.

5.4. В разі закінчення терміну дії договору оренди (його розірвання) Орендар зобов'язаний сплатити орендну плату, заборгованість з орендної плати, пені та штрафні санкції за весь період оренди по день фактичної передачі майна Орендодавцю на підставі акту передачі-приймання.

5.5. 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/авансу. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати Орендодавцеві збитки у сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку/авансу. Якщо в разі довгострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку/авансу перевищать передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається, як зайва сума орендної плати (див. п.3.5. цього Договору).

5.6. В разі зміни розрахункового рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси, Орендар зобов'язаний повідомити про це орендодавця в тижневий термін.

5.7. Орендар не несе відповідальності за зобов'язання Орендодавця.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. З письмового дозволу орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію та технічне переозброєння за погодженою з орендодавцем проектно-кошторисною документацією.

6.3. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заповідання йому шкоди.

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

7. Обов'язки орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати орендарю в оренду майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього договору.

7.3. У 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. Орендодавець не несе відповідальності за зобов'язання Орендаря.

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 в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. За майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з законодавством України.

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

9.3. У разі банкрутства Орендаря він відповідає за борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладений строком на 4 роки 11 місяців та діє з « 01 » вересня 2020 р. по « 01 » серпня 2025 р. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов цього Договору оренди після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, цей Договір вважається подовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з письмового дозволу НАМН. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною цього Договору.

10.2. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

10.3. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього терміну цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його підписання законодавством установлені правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей договір може бути розірвано за рішенням суду у випадках, передбачених законодавством України.

10.5. 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. Поліпшення, які зроблені орендарем за згодою чи без згоди Орендодавця, і які не можна відокремити без завдання шкоди для майна – не компенсуються, і визначаються власністю орендодавця.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- достроково за взаємною згодою сторін або рішенням суду;
- орендар користується майном в порушення умов Договору;
- нездійснення Орендарем згідно з умовами Договору ремонту орендованого майна;
- банкрутства Орендаря;
- несплати Орендарем орендної плати та інших платежів згідно п.3.8 цього Договору більше ніж двох місяців;
- не виконання Орендарем п.п.5.1.7, 5.1.8 цього Договору;
- передачі Орендарем орендованого майна (його частини) в суборенду та укладення Договору про сумісну діяльність, де внеском сторони є право орендованого майна;
- створення перешкод Орендарем співробітникам орендодавця здійснювати перевірку стану орендованого майна;
- закінчення строку дії, на який його було укладено;
- ліквідація орендаря – юридичної особи;
- у разі смерті орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);
- загибелі орендованого майна.

10.7. Взаємовідносини, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

10.8. У разі укладення Договору оренди терміном на 5 роки та більше, він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації в установленому законодавством порядку. У разі невиконання даної умови Договір вважається недійсним. Обов'язок щодо здійснення державної реєстрації даного Договору покладається на орендаря.

10.9. Цей Договір укладено у 3-х примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря, Національної академії медичних наук України.

11. Додатки

Додатки до цього Договору є невід'ємною складовою частиною. До цього Договору Додаються:

- 11.1. Розрахунок орендної плати.
- 11.2. Звіт про експертну оцінку вартості майна, що передається в оренду.
- 11.3. Акт приймання-передачі орендованого майна.
- 11.4. Витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки).

Орендодавець

Державна установа «Інститут травматології та ортопедії НАМН України»
м. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 27
р/р UA808201720343101002300016795 в
УДКСУ в м. Києві, ЄДРПОУ 02012007
ПІН 020120026594

В.о. директора ДУ ІТО НАМН
Поляченко Ю.В.
м.п.

Орендар

ТОВ «Остеон-О»
М. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 27
ЄДРПОУ 32558679
Р/р UA193808160000000026001010151 в
АТ «Банк СІЧ» в м. Києві,
МФО 380816

Директор Морозова Н.С.
м.п.

