

**ДОГОВІР ОРЕНДИ № 1/10-0**  
**нерухомого майна, що належить до державної власності**

м. Київ

«01» листопада 2018 року

Ми, що нижче підписалися, **Національна музична академія України імені П. І. Чайковського**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02214188, місцезнаходження якого: 01001, м. Київ, вул. Архітектора Городецького, 1-3/11 (далі - Орендодавець), в особі в.о ректора, першого проректора **Бровія Анатолія Анатолійовича**, який діє на підставі Статуту та наказу Міністерства культури України від 31.07.2018 року №717/0/17-18, з одного боку та **Фізична особа-підприємець Кондратишин Роман Ігорович**, іден?

про наведене майно:

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – нежитлові приміщення на першому поверсі навчального корпусу загальною площею 65,10 кв.м, що знаходяться за адресою: м. Київ, вул. Архітектора Городецького, 1-3/11 (далі - Майно), що перебувають на балансі **Національної музичної академії України імені П.І. Чайковського**, ЄДРПОУ 02214188, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість майна станом на «31» липня 2018 р. і становить 1 782 700,00 грн. без ПДВ.

1.2. Майно передається в оренду з метою розміщення студентського кафе, яке не здійснюватиме продаж товарів підакцизної групи у навчальному закладі.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору, визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря.

1.4. Будинок, приміщення якого надається в орендне користування, рішенням виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 21.01.86 № 49 внесено до переліку пам'яток історії та культури як пам'ятку архітектури місцевого значення, охоронний договір № 132.

### 2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар при використанні частини пам'ятки архітектури місцевого значення, зобов'язаний дотримуватися Закону України «Про охорону культурної спадщини» та умов охоронного договору від 24.09.2015 №3174. Орендар має право використовувати орендоване Майно виключно у відповідності до вимог охоронного договору, укладеного між Департаментом культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) і Балансоутримувачем пам'ятки архітектури місцевого значення – охоронний №132, рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 21.01.1986 №49.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.3. 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.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

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

2.6. Майно передається в оренду без права приватизації та передачі в суборенду.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі пункту 10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 року № 786 (зі змінами) (далі - Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць оренди - **липень 2018 р. 5 942,33 грн.**

Орендна плата за перший місяць оренди жовтень 2018 року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за липень, серпень, вересень 2018 року.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати 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.

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

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/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.

3.5. 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.

3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Орендодавцю у співвідношенні 50 % до 50 % щомісяця не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним з урахуванням щомісячного індексу інфляції відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України 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 3 % від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року №787 та Постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).

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

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, урахуваючи санкції, до державного бюджету та Орендодавцю.

### 4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно

нараховуються його Орендодавцем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів. У випадках передбачених чинним законодавством Орендодавцем нараховується знос.

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

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за № 1123/12997.

## 5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Протягом 10 днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення дії Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Орендодавцю збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку.

5.3. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Орендодавцю (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується «Призначення платежу» за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.4. 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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, 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.

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

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку визначеному законодавством, і протягом 5 днів після страхування надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення про сплату страхового платежу. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.9. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння та надавати копії платіжних доручень.

5.10. 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.

5.11. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем договір про відшкодування витрат Орендодавцю на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

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

5.13. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.14. Орендар повинен безперешкодно допускати представників органу охорони культурної спадщини КМДА для здійснення контролю за виконанням правил утримання приміщень пам'ятки та перевірки виконання умов охоронного договору.

## 6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За письмовою згодою Орендодавця проводити заміну, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. 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 за актом приймання-передавання 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. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

## 8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

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

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

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

8.4. Орендодавець має право вимагати розірвання Договору за умови, якщо Орендар:

- користується майном не за призначенням;
- передав орендоване майно у користування іншій особі;
- своїми діями створює загрозу пошкодження Майна;
- не сплачує або несвоєчасно сплачує орендну плату;
- не застрахував орендоване майно;
- не виконав зобов'язання п. 5.2. цього Договору;
- не виконав зобов'язання п. 5.11. цього Договору;
- перешкоджає у проведенні перевірки використання, збереження майна.

8.5. Орендодавець має право відмовитися від даного Договору оренди і вимагати повернення орендованого Майна, якщо Орендар не вносить плату за користування зазначеним Майном протягом трьох місяців підряд.

#### **9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

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

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця. 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.

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

#### **10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

10.1. Цей Договір укладено строком на **2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців**, що діє з «01» лютого 2018р. до «01» вересня 2021р. 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 Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

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 не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників);

**10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:**

10.6.1. закінчення строку, на який його було укладено;

10.6.2. загибелі орендованого Майна;

10.6.3. достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

10.6.4. банкрутства Орендаря;

10.6.5. ліквідації Орендаря-юридичної особи;

10.6.6. у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

**10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:**

10.7.1. користується Майном не відповідно до умов Договору;

10.7.2. навмисно або з необережності погіршує стан Майна та іншого обладнання;

10.7.3. систематично /більше трьох раз/ порушує терміни здійснення будь-яких платежів за цим договором та не надав платіжні доручення до регіонального відділення;

10.7.4. не робить згідно з умовами Договору ремонт орендованого Майна;

10.7.5. без письмового дозволу Орендодавця передає орендоване Майно, його частину у суборенду, укладає договори про сумісну діяльність, де внеском сторони є право на оренду орендованого за цим Договором Майна;

10.7.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця здійснювати перевірку стану орендованого Майна;

10.7.7. не переглядає орендну плату, в разі внесення змін до Методики, яка передбачає збільшення орендної плати;

10.7.8. не виконав зобов'язання п. 5.2 та/або п. 5.8 та цього Договору.

10.8. 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 держави, компенсації не підлягає;

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

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

10.11. За відмову Орендаря на вимогу Орендодавця повернути орендоване майно, у разі припинення/розірвання за рішенням суду договору, Орендар відшкодовує Орендодавцю неустойку в розмірі подвійної щомісячної орендної плати за весь час, що відраховується від дати припинення або розірвання договору до підписання акта приймання-передачі (повернення), який підтверджує фактичне повернення орендованого майна.

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.

10.14. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснені Орендарем за згодою Орендодавця, компенсації не підлягає.

## 11. Особливі умови

11.1. Сторони погодилися, що орендоване майно приватизації Орендарем та третіми особами не підлягає.

## 12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

## 13. Платіжні та поштові реквізити Сторін

### Орендодавець:

Національна музична академія України  
імені П. І. Чайковського  
01001, Київ, вул. Архітектора Городецького,  
1-3/11  
ЄДРПОУ: 02214188  
Р/р 31259258303108 в ДКСУ в м. Києві  
Код банку 820172  
ПІН: 022141826558  
Номер свідоцтва ПДВ: 37594587

В.о. ректора, перший проректор

А.А. Бровій

### Орендар:

Фізична особа-підприємець Кондратишин  
Роман Ігорович  
81400, Львівська обл., місто Самбір,  
вул. Замиська, 153  
Свідоцтво №2 416 000 0000 008023 від  
05.07.2018р.  
Р/р 26006056136352 в АТ КБ «ПРИВАТБАНК»  
Код банку 380775  
ПІН (ЄДРПОУ) 3015313319  
тел. 063-489-93-43

ФОП

Р.І. Кондратишин

**А К Т**  
**приймання-передавання орендованого майна**  
**за адресою: м. Київ, вул. Архітектора Городецького, 1-3/11**

м. Київ

«01» листопада 2018 р.

Ми, що нижче підписалися, **Національна музична академія України імені П. І. Чайковського**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 02214188, місцезнаходження якого: 01001, м. Київ, вул. Архітектора Городецького, 1-3/11 (далі - Орендодавець), в особі в.о ректора, першого проректора **Бровія Анатолія Анатолійовича**, який діє на підставі Статуту та наказу Міністерства культури України від 31.07.2018 року №717/0/17-18, з одного боку та **Фізична особа-підприємець Кондратишин Роман Ігорович**, ідентифікаційний номер 3015313319, місцезнаходження якого: 81400, Львівська обл., місто Самбір, вул. Заміська, 153 (далі - Орендар), який діє на підставі Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань відповідно до дати та номеру запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 05.07.2018 року №2 416 000 0000 008023, виданої 11.07.2018р. виконавчим комітетом Самбірської міської ради Львівської області, з іншого боку, уклали цей Акт приймання-передавання про наведене нижче:

Орендодавець згідно з Договором оренди нерухомою майна, що належить додержавної власності № 1/10-0 від «01» листопада 2018 р. передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – нежитлові приміщення на першому поверсі навчального корпусу (далі – Майно) загальною площею 65,10 кв.м. розташовані за адресою: м. Київ, вул. Архітектора Городецького, 1-3/11, що перебувають на балансі Національної музичної академії України імені П.І.Чайковського, код ЄДРПОУ 02214188.

1. Технічний і пожежобезпечний станвказаного вище майна задовільний. Майно у відповідності з узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря не потребує проведення поточного ремонту.

2. Сторони зазначають, щоорендоване манно передано Орендарю в комплекті та у належному стані, що відповідають істотним умовам договоруоренди тапризначення майна.

3. Орендодавець повідомляє Орендаря, що інформацієюпро особливі властивості та недоліки майна (в т.ч приховані), які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна Орендаря та третіх осіб або призвести до пошкодження самого майна під час користуванняним, він не володіє.

**ОRENDOДАВЕЦЬ:**

**ОRENДАР:**

**Національна музична академія України імені П. І. Чайковського**  
01001, Київ, вул. Архітектора Городецького, 1-3/11  
ЄДРПОУ: 02214188  
Р/р 31259258303108 в ДКСУ в м. Києві  
Код банку 820172  
ПН: 022141826558  
Номер свідоцтва ПДВ: 37594587

**Фізична особа-підприємець Кондратишин Роман Ігорович**  
81400, Львівська обл., місто Самбір, вул. Заміська, 153  
Свідоцтво №2 416 000 0000 008023 від 05.07.2018р.  
Р/р 26006056136352 в АТ КБ «ПРИВАТБАНК»  
Код банку 380775  
ПН (ЄДРПОУ) 3015313319  
тел. 063-489-93-43

В.о. ректора, перший проректор

ФОП

А.А. Бровій

Р.І. Кондратишин