

ДОГОВІР № ПР/М-2

оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Криворізької міської територіальної громади

1. Змінювані умови договору (далі — Умови)

12.11.2021р.

1	Найменування населеного пункту	м. Кривий Ріг					
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців і громадських формувань	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, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1	Орендодавець	Управління комунальної власності міста виконкому Криворізької міської ради	25522449	50101, м. Кривий Ріг, пл. Молодіжна, 1	Волошиненко С.М.	Начальник	Положення
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			ukvm.krrih@kr.gov.ua			
3.2	Орендар	ДОНЕЦЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ	08571423	87510, Донецька обл., м. Маріуполь, пр. Луїна, буд. 89	Спринцев П.С.	Проректор університету-директор КННІ ДонДУВС	Статут, довіреність
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			postmaster@dli.donetsk.ua			
3.2.2	Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність ¹			https://www.dli.donetsk.ua/			
3.3	Балансоутримувач	Комунальне підприємство «Парковка та реклама» Криворізької міської ради	34811376	50057, м. Кривий Ріг, Майдан Праці, 1	Шабляян О.В.	Директор	Статут
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			41852014@ukr.net			
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме майно		Нежитлові приміщення, вбудовані в 1-2 поверхи окремо розташованої будівлі, загальною площею 724,87 кв.м., за адресою: м. Кривий Ріг, вул. Степана Тільги, 23				
4.2	Посилання на сторінку в електронній торгівельній системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обов'язі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі — Порядок), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обов'язі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку)						
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, шойно виявлених об'єктів культурної спадщини		не є пам'яткою				
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, шойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)		-				
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна		-				
4.6	Витрати Балансоутримувача/кодишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору		сума (гривень) _____				
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду						
5.1	(Б) — без аукціону (відповідно до рішення Криворізької міської ради від 30.06.2021 № 566)						
6	Вартість Майна						
6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)		62 626,93 грн, без податку на додану вартість		Сталом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення майна до переліку об'єктів, щодо яких ухвалено рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (надалі - Перелік другого типу) «30» вересня 2021р.		

донецький державний університет внутрішніх справ

Директор юридичного консультанта



6.2	Страхова вартість		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	62 626,93 гривень без податку на додану вартість	
6.3	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна	-	
7	Цільове призначення Майна		
7.1 (4)	під розміщення закладу для здійснення статутної діяльності, зазначається цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону) (*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону)		
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в поgodинну оренду)	-	
9	Орендна плата та інші платежі (залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)		
9.1 (2)	Розмір річної орендної плати, визначеної на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України (надати – Методика)	1 грн. 20 коп. з податком на додану вартість	
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(А), 5.1(Б), 5.1(Г), а також 5.1(В), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	0,20 грн. з податком на додану вартість	
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 – 6 000,00 грн.	
12	Строк договору		
12.1 (3)	5 років з дати набрання чинності цим договором		
13	Згода на суборенду ⁴	Орендар не має права здавати Майно в суборенду	
14	Додаткові умови оренди		
15	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувач	бюджету Криворізької міської територіальної громади
		Орендодавець	
		Для сплати орендної плати та авансового внеску: Отримувач: Комунальне підприємство «Парковка та реклама» КМР, Код ЄДРПОУ: 34811376, Рахунок: UA893052990000026009040401027, Банк отримувача: АТ КБ «Приватбанк», МФО 305299	Орендна плата: Отримувач: ГУК у м. Дніпропетровській області/ м. Кривий Ріг/22080401 Код ЄДРПОУ: 37988155 Банк отримувач: Казначейство України (ЕАП) Рахунок: UA 8189999803341498500000 04577 МФО: 899998
		Забезпечувальний депозит: Отримувач: Управління комунальної власності міста Криворізької міської ради, Код ЄДРПОУ: 25522449, Банк отримувача: Держказначейська служба України, м. Київ, Рахунок: UA73820172035519900908208 4898 МФО: 820172	
16	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Розподіл орендної плати між бюджетом Криворізької міської територіальної громади і балансоутримувачем здійснюється у співвідношенні, визначеному відповідним рішенням Криворізької міської ради	

II. Незмінювані умови договору

1. Предмет договору

- 1.1. Орендодавець і ОКП передають, а Орендар приймає в строкове платне користування майно, зазначене в пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену в пункті 6 Умов.
1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

- 2.1. Орендар вступає в строкове платне користування майном у день підписання акта приймання-передачі майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і ОКП одночасно з підписанням цього договору.
Акт приймання-передачі майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються та підписуються представниками Балансоутримувача/ОКП.
Акт приймання-передачі майна в оренду не складається в разі продовження дії договору [договір типу 5.1(В) або 5.1(Г)].
2.2. Передача майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною в пункті 6.2 Умов.

3. Орендна плата

- 3.1. Орендна плата становить суму, визначену в пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється в 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 й технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз побутових відходів тощо), а також відшкодування витрат Балансоутримувача зі сплати земельного податку. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених з Балансоутримувачем/ОКП та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг у порядку, визначеному пунктом 6.5 договору.

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

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більше одного повного календарного місяця, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

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 щомісяця сплачує оренду платю до 20 числа місяця, що настає за розрахунковим.

3.4. (2) Якщо Балансоутримувачем є комунальне підприємство, управління комунальної власності міста або департамент розвитку інфраструктури міста виконкому Криворізької міської ради, бюджетні установи й комунальні заклади, Орендар сплачує оренду платю на підставі рахунків ОКП. ОКП виставляє рахунок на загальну суму орендної плати. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує на рахунок ОКП всю суму орендної плати разом з податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. ОКП після одержання коштів від Орендаря на наступний робочий день перераховує належну суму до бюджету Криворізької міської територіальної громади. ОКП надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за три робочі дні до дати платежу. ОКП передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.5. У день укладення договору або до цієї дати Орендар сплачує оренду платю за кількість місяців, зазначену в пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 договору та рахунків, виставлених ОКП згідно з пунктом 3.4 договору.

3.6. Якщо договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

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

Якщо договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1(Г) Умов), то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця, ухвалене відповідно до пункту 141 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 з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком змену розміру орендної плати за договором, протягом будь-якого строку після набуття 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, унесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, унесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення договору.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем (у частині, належній бюджету Криворізької міської територіальної громади) та/або ОКП (у частині, належній ОКП), відповідно до пункту 3 рішення міської ради, яким затверджено Примірний договір оренди. Орендодавець і ОКП можуть за домовленістю звернутися з позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за договором, за яким у Орендаря є заборгованість, в інтересах відповідної сторони договору. Сторона, в інтересах якої подається позов, може компенсувати іншій стороні судові й інші витрати, пов'язані з поданням позову.

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

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а в разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 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, урахувавши пеню та неустойку (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця або Балансоутримувача/ОКП проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами й оформляти акти звіряння.

4. Повернення майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1 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, у 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 з такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

4.1.2 сплатити оренду платю, нараховану до дати, що передє дати повернення майна з оренди, пеню (за наявності), Балансоутримувачу/ОКП платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача зі сплати земельного податку, витрати на утримання орендованого майна та надані комунальні послуги Орендарю, нараховані до дати, що передє дати повернення майна з оренди;

4.1.3 відшкодувати Балансоутримувачу 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 договору ОКП зобов'язаний оглянути майно й зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача зі сплати земельного податку, про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого майна.

ОКП складає акт повернення з оренди орендованого майна в трьох оригінальних примірниках і надає для підписання Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

4.2.1 підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого майна не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від ОКП і одночасно повернути ОКП примірники підписаних Орендарем актів разом з ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

4.2.2 звільнити майно одночасно з поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору ОКП зобов'язаний надати Орендодавцю та Орендарю примірник підписаного акта повернення з оренди орендованого майна або письмово повідомити Орендодавцю про відмову Орендаря від підписання акта та/або створення перешкод Орендарем у доступі до орендованого майна з метою його огляду, та/або про неповернення підписаних Орендарем примірників акта.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання ОКП та Орендарем акта повернення з оренди орендованого майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає майно після отримання від ОКП примірників акта повернення з оренди орендованого майна, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за кожен день користування майном після дати припинення договору на рахунок ОКП, що розподіляється відповідно до пункту 16 Умов.

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

Якщо цей договір є договором типу 5.1 (В) або 5.1 (Г) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною в пункті 11 Умов. Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:

Юридичний консультант
Ірина ПИСЕНКО

договір, що продовжується, не передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або цей договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (договір типу 5.1(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша, ніж Орендар майна, станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання від ОКП оформленого примірника акта повернення з оренди орендованого майна, підписаного без зауважень Балансоутримувача/ОКП, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача/ОКП або Орендодавця, з утриманням податків відповідно до вимог діючого законодавства України.

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит до бюджету Криворізької міської територіальної громади, якщо:

Орендар не підписав в установлені строки договір оренди майна за результатами проведення аукціону на продовження цього договору оренди, у якому Орендар оголошений переможцем;

Орендар відмовився від підписання акта повернення з оренди орендованого майна в строк, визначений цим договором, або створює перешкоди в доступі до орендованого майна представникам Балансоутримувача/ОКП чи Орендодавця з метою складення такого акта, після вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору.

4.8. Орендодавець не пізніше ніж протягом п'ятого робочого дня з моменту отримання від ОКП примірника акта повернення з оренди орендованого майна із зауваженнями (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит у рахунок невиконаних зобов'язань Орендаря та перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря в такій послідовності:

- у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати пені (пункт 3.9 цього договору) (у такому разі відповідна сума забезпечувального депозиту розподіляється між бюджетом Криворізької міської територіальної громади і Балансоутримувачем);

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

- у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати частини орендної плати, яка відповідно до пункту 16 Умов підлягає сплаті до бюджету Криворізької територіальної громади;

- у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати частини орендної плати, яка відповідно до пункту 16 Умов підлягає сплаті Балансоутримувачу;

- у п'яту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати Балансоутримувачу платежів за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна, компенсації земельного податку та надання комунальних послуг Орендарю;

- у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому майну;

- у сьому чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати інших платежів за цим договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим договором.

Орендодавець повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, що залишилася після здійснення вирахувань, передбачених цим пунктом.

5. Поліпшення та ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

5.1.1 за згодою Балансоутримувача проводити поточний та/або капітальний ремонт майна й виступати замовником на виготовлення проєктно-кошторисної документації на його проведення;

5.1.2 здійснювати невід'ємні поліпшення майна за наявності згоди Орендодавця відповідно до Закону та Порядку;

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

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача й Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 договору, отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт у рахунок орендної плати й умов, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

5.3. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень майна в порядку та на умовах, установлених Порядком.

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень майна від переможця аукціону з приватизації майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, – то право на зарахування в рахунок купівельної ціни суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку та на умовах, установлених Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» (надалі – Закон про приватизацію).

6. Режим використання орендованого майна

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване майно відповідно до призначення, передбаченого пунктом 7 Умов.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню та псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами й 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:

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

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

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

6.3.4 проводити внутрішні розслідування випадків пожеж і подавати Орендодавцю та Балансоутримувачу відповідні документи розслідування;

6.3.5 дотримуватися правил благоустрою щодо утримання прилеглої території до об'єкта оренди. Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки й санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством;

6.3.6 укласти протягом тридцяти календарних днів договори з постачальниками комунальних послуг та з управителем багатоквартирного будинку про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, якщо майно розташоване в такому будинку/гуртожитку;

6.3.7 протягом десяти календарних днів з моменту підписання договорів, визначених у підпункті 6.3.6 надати їх копії ОКП.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача/ОКП доступ на об'єкт оренди в робочі дні в робочий час (а в разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності в неробочий час, що завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, – у будь-якій іншій час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач/ОКП або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою 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 чи провадження Орендарем діяльності в неробочий час, що завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій, Орендар зобов'язаний уживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Після укладення договору Балансоутримувач зобов'язаний:

6.5.1 надати Орендарю для підписання два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача зі сплати земельного податку, на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю, у разі, якщо такі витрати мають місце, та/або

6.5.2 повідомити Орендаря про необхідність укладання договорів з 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.

6.6. Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Балансоутримувача із сплати земельного податку, на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю:

6.6.1 підписати й повернути Балансоутримувачу примірники договорів; або

6.6.2 подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, що підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

6.7. Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від Балансоутримувача відповіді на зауваження, що містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати й повернути примірники договорів.

6.8. Якщо майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати всі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, що є додатком до договору.

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

«Протягом _____ Орендар зобов'язаний
(період)

здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит.»

7. Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку майна та укладення охоронного договору

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1 протягом десяти календарних днів з дня укладення договору застрахувати майно на суму його страхової вартості, визначеної в пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом десяти календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати ОКП та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування та документів, що підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

7.1.2 поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку його дії майно було застрахованим, і надавати ОКП та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, що підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж рік, такий договір має бути поновленим після закінчення строку, на який його укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший року, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом десяти робочих днів з дня укладення договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки майна, у сумі, визначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат). Балансоутримувач має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Балансоутримувача, у рахунок його витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки майна.

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

8. Суборенда

8.1. (2) Орендар не має права передавати майно в суборенду.

9. Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач/ОКП і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1 крім випадків, коли про інше зазначено в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, усередині 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 в 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 11.5 або пунктом 26 Порядку), посилення на яке зазначено в пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач [власник або уповноважений ним орган (особа)] уклав охоронний договір стосовно майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Балансоутримувачем (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 й у повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до договору.

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

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

10. Додаткові умови оренди

Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення 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).

11. Відповідальність і вирішення спорів за договором

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за 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 й зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне майно.

11.3. Спори, що виникають до договору 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.

12. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

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

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

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

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

12.5. Орендар, який має намір продовжити договір на новий строк, повинен звернутися до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

12.6. 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 має намір продовжити договір оренди на новий строк.

внутрішніх справ
Юридичний консультант
ЛІС

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, що 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.

12.7. Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення договору у зв'язку із закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

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

12.9. Орендар має переважне право на продовження договору, що може бути реалізовано ним у визначений у Порядку спосіб.

12.10. Оприлюднення на вебсайті (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 приводом для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

12.11. 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 чинність для нового власника орендованого майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого майна Орендарем.

12.12. Договір припиняється:

12.12.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому: 12.12.1.1 якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

12.12.1.1.1 дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в оренду майна комунальної форми власності, то рішення ухвалюється органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) про відмову в продовженні договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, у межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону, або рішення Орендодавця про припинення договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про його продовження, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

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

12.12.1.2 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, смерті, визнання безвісно відсутньої або оголошення померлою фізичної особи;

12.12.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути Орендарем відповідно до положень частин третьої та четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на вебсайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність;

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

У такому разі договір вважається припиненим:

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

12.12.2.1.2 з дати набуття законної сили рішенням суду про відмову в позові Орендаря; або

12.12.2.1.3 з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження в справі або відкликання Орендарем позову;

12.12.2.2 лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря та поштовим відправленням з повідомленням про вручення і описом вкладення за адресами місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого майна;

12.12.3 (1) якщо він підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після його підписання, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що ОКП повинен скласти акт та повідомити Орендодавця.

12.12.4 на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.13 договору, і при цьому договір вважається припиненим у день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.14 договору;

12.12.5 на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.15 договору, і при цьому договір вважається припиненим у день, визначений відповідно до пункту 12.17 договору;

12.12.6 за згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення майна з оренди;

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

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

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

12.13.2 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;

12.13.3 без письмового дозволу Орендодавця передав майно, його частину в користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав майно в суборенду на підставі пункту 8.1 договору й надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.13.4 уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.13.5 перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача/ОКП здійснювати контроль за використанням майна, виконанням умов договору;

12.13.6 порушує додаткові умови оренди, зазначені в пункті 14 Умов;

12.13.7 істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно майна, копія якого є додатком до договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

12.13.8 вмовився внести зміни до договору в разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.14. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.13 договору, Орендодавець або Балансоутримувач/ОКП повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом-вимогою. У листі-вимозі має міститись опис порушення й вимога про його усунення в строк не менше п'ятнадцяти та не більше тридцяти робочих днів з дати ресетрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання в здійсненні Орендодавцем чи Балансоутримувачем/ОКП контролю за використанням майна). Лист-вимога пересилається на адресу електронної пошти Орендаря та поштовим відправленням з повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря та за адресою орендованого майна.

Якщо протягом установленого в листі-вимозі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає йому лист, у якому повідомляє про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на лист-вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать, 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 його припинення. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення договору електронною поштою, а також поштовим відправленням з повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря та за адресою орендованого майна. Дата дострокового припинення договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.15. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

12.15.1 протягом 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;

12.15.2 протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на ньому через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або в разі відмови Балансоутримувача укласти з Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю, чи відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти з Орендарем договори на постачання таких послуг протягом місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом місяця після підписання акта приймання-передачі майна).

12.16. Про виявлення обставин, що дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.15, Орендар повинен повідомити Орендодавцю та Балансоутримувачу/ОКП з наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.15 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю та Балансоутримувачу/ОКП вимогу про дострокове припинення та повернення забезпечувального депозиту й сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, установлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

12.17. Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю і Балансоутримувачу/ОКП вимоги про дострокове його припинення, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач/ОКП надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

12.18. За відсутності зауважень Орендодавця та Балансоутримувача/ОКП, передбачених пунктом 12.17:

12.18.1. ОКП повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря й підписання ним акта повернення майна з оренди.

12.18.2. Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря та підписання ним акта повернення майна з оренди.

12.18.3. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється в порядку, визначеному законодавством.

12.19. У разі припинення договору:

12.19.1. поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем власним коштом за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 договору, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – комунальною власністю міста.

12.19.2. поліпшення майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 договору, які не можна відокремити без шкоди для майна, є комунальною власністю міста та їх вартість компенсації не підлягає.

12.20. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання ОКП та Орендарем акта повернення з оренди орендованого майна.

13. Інше

13.1. Орендар письмово повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменування, місцезнаходження, банківські реквізити й контактні дані. Орендодавець або Балансоутримувач/ОКП 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 або Балансоутримувача майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення додаткової угоди до договору. Зазначена додаткова угода публікується в електронній торговій системі.

13.4. У разі, коли договір нотаріально посвідчено, додаткові угоди до нього про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

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

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

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

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

13.8. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця та ОКП.

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:



Пилип Спринцев

Сергій Волошиненко

Ольга Шабліян

Донецький державний університет
внутрішніх справ

Провідний юрисконсульт

Ірина ЛИСЕНКО