**ДОГОВІР ОРЕНДИ**

**нерухомого майна або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Новоград-Волинської міської територіальної громади**

**(далі - Договір)**

**І. ЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ (ДАЛІ – УМОВИ)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Населений пункт | | місто Новоград-Волинський, Житомирська область | | | | | | |
| 2 | Дата | |  | | | | | | |
| 3 | Сторони | | Найменування | Код за Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР) | |  |  | | --- | --- | | Адреса місце-знаходження | | |  | | |  | | --- | | Прізвище, ім’я, по-батькові 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** | | Новоград-Волинська загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів №5 Житомирської області | 22060215 | 11700,  Житомирсь  ка область м.Новоград-Волинський, вул.Івана Франка,30 | Капчинська Лариса Антонівна | | Директор школи | Статут |
| 3.1.1 | |  | | --- | | Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором | | | | | znvs5@ukr.net | | | | |
| **3.2** | **Орендар** | |  |  |  |  | |  |  |
| 3.2.1 | |  | | --- | | Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим Договором | | | | |  | | | | |
| 3.2.2 | |  | | --- | | Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність | | | | |  | | | | |
| **3.3** | **Балансоутримувач** | Новоград-Волинська загальноосвіт  ня школа І-ІІІ ступенів №5 Житомирської області | | 22060215 | 11700,  Житомирсь  ка область м.Новоград-Волинський, вул.Івана Франка,30 | Капчинська Лариса Антонівна | | Директор школи | Статут |
| 3.3.1 | |  | | --- | | Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим Договором | | | | | znvs5@ukr.net | | | | |
|  |  | | | | | | | | |
| 4 | Об’єкт оренди та склад майна (далі Майно) \* заповнюється після проведення аукціону | | | | | | | | |
| 4.1 | |  | | --- | | Інформація про об’єкт оренди – нерухоме майно | | | | Частина нежитлового приміщення, а саме харчоблок на I-му поверсі будівлі з обладнанням, а саме: електроплита – 1 шт., холодильна шафа 700л – 1 шт.,електробойлер – 1 шт., протирочно-різальна машина -1 шт., м’ясорубка – 1шт., жарочна шафа трьохсекційна – 1шт.,мийка двосекційна 1200х500х300 – 2 шт.  **Загальна площа нежитлових приміщень 153,9 кв.м, у тому числі площа спільного користування 0 кв.м. Місцезнаходження:** вул. Івана Франка,30, м. Новоград-Волинський (Новоград-Волинська загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів №5 Житомирської області ) | | | | | |
| 4.2 | |  | | --- | | Посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформація про об’єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року №483, Офіційний вісник України, 2020 рік, №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 обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку) | | | | | | | | | |
| 4.3 | |  | | --- | | Інформація про належність Майна до пам’яток культурної спадщини,  щойно виявлених об'єктів культурної спадщини | | | | Майно не належить до пам’ятки культурної спадщини та щойно виявлених об’єктів культурної спадщини | | | | | |
| **5** | **Процедура, внаслідок якої Майно отримано в оренду** | | | | | | | | |
| 5.1 | (А) Аукціон | | | | | | | | |
| **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. N 157-IX “Про оренду державного і комунального майна”](https://ips.ligazakon.net/document/view/t190157?ed=2020_07_21&an=213) (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., N 4, ст. 25) (далі – Закон) | | | 426817,00 грн. (Чотириста двадцять шість тисяч вісімсот сімнадцять гривень 00 коп.) Без ПДВ. | | | | | |
| 6.1.1 | Оцінювач: | | | Приватна фірма «ЮрЕкс» «Юридична консультація та майнова експертиза» | | дата оцінки  “03” лютого 2021р.  дата затвердження висновку про вартість Майна  “08” лютого 2021р. | | | |
| 6.1.2 | Рецензент: | | | ФОП Грибинюк Валентин Михайлович | | дата рецензії  “10” лютого 2021р. | | | |
| 6.1. (2) | Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) | | | 26344,00 грн.(Двадцять шість тисяч триста сорок чотири гривні 00 копійок) без ПДВ (балансова залишкова вартість обладнання) | | станом на “28” лютого 2021р. | | | |
| 6.2 | **Страхова вартість**  (Залишити одне з двох альтернативних формулювань пункту 6.2.1) | | | | | | | | |
| (1)  6.2.1 | Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов | | | 453161,00 грн. (Чотириста п’ятдесят три тисячі сто шістдесят одна гривня 00 коп.) без податку на додану вартість | | | | | |
| 6.3. | Витрати Балансоутримувача/Орендодавця, пов’язані із проведенням оцінки Майна | | | 2200,00 грн. (Дві тисячі двісті гривні) без податку на додану вартість | | | | | |
| 7 | **Цільове призначення Майна** | | | | | | | | |
| 7.1 | Об’єкт оренди має бути використаний орендарем відповідного до нового санітарного регламенту для закладів загальної середньої освіти, затвердженого МОЗ України 25.09.2020р. №2205 для організації шкільного харчування учнів Новоград-Волинської загальноосвітньої школи І-ІІІ ступенів №5 Житомирської області, в тому числі пільгових категорій | | | | | | | | |
| 8 | Графік використання (*заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду*) | | | Не застосовується | | | | | |
| 9 | Орендна плата та інші платежі | | | | | | | | |
| 9.1 | Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону | | | Сума, грн, без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | Дата і реквізити протоколу електронного аукціону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 9.2 | Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю | | | компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору | | | | | |
| 10 | **Розмір авансового орендного платежу**  (В залежності від типу Договору залишити одне із двох альтернативних формулювань пункту 10.1) | | | | | | | | |
| 10.1 | **2 (дві)** місячні орендні плати | | | Сума, грн., без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*  \*Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк оренди. | | | | | |
| 11 | Сума забезпечувального депозиту | | | **відсутня** | | | | | |
| 12 | **Строк Договору** | | | | | | | | |
| 12.1 | |  |  | | --- | --- | | 1 рік/ З дати підписання і діє по 31.12.2021 року та може бути продовжено на строк, достатній для проведення  процедури закупівлі на початку наступного 2022 року. | | |  |  | | | | | | | | | |
| 13 | Згода на суборенду | | | Орендодавець **не надає** згоду на передачу майна в суборенду згідно із Оголошенням про передачу майна в оренду. | | | | | |
| 14 | Додаткові умови оренди | | | |  | | --- | | Учасник який виграв тендер з надання послуг з організації гарячого харчування (харчування учнів 1-4 класів, дітей з малозабезпечених сімей, дітей-сиріт та інших) UA-2021-02-09-012025-a має переважне право перед іншими учасниками у зв’язку з цільовим призначенням об’єкта оренди та відсутністю можливості суборенди. | |  | | | | | | |
| 15 | Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього Договору | | | Орендодавця /Балансоутримувача | | | | | |
| Новоград-Волинська загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів №5 Житомирської області  Код ЄДРПОУ 22060215  Банк одержувача: Казначейство України  Рахунок(IBAN)  UA 7282017203142510003203061795  ДКСУ м.Київ  МФО 820172 | | | | | |
| 16 | Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладання Договору | | | Балансоутримувачу/ Орендодавцю: 100% від суми орендної плати | | | | | |

**ІІ. НЕЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ**

**Визначення термінів**

У цьому Договорі посилання на акти законодавства мають таке значення:

**Закон** – Закон «Про оренду державного і комунального майна» від 3 жовтня 2019 року № 157-IX, із наступними змінами і доповненнями;

**Закон про приватизацію** – Закон «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII**,** із наступними змінами і доповненнями**;**

**Порядок** – Порядок передачі в оренду державного і комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, із наступними змінами і доповненнями;

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець/Балансоутримувач передають, а Орендар приймає в 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 із пунктом 7 Умов.

**2. 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 Балансоутримувачем/Орендодавцем одночасно із підписанням цього Договору.

Акт приймання-передачі майна в оренду та Акт повернення майна з оренди складаються за формою, що розробляється органом місцевого самоврядування і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

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

**3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов.

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 т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача/Орендодавця за користування земельною ділянкою.

3.2. Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на рахунок Балансоутримувача/Орендодавця щомісяця:

до 25 числа наступного місяця.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача/ Орендодавця. Балансоутримувач/ Орендодавець виставляє рахунок на загальну суму орендної плати.

3.5. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий платіж з орендної плати) на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього Договору.

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

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Балансоутримувачем/Орендодавцем. Балансоутримувач/Орендодавець може подати звернення із позовом про стягнення орендної плати і інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість, в інтересах відповідної сторони цього Договору. Сторона, в інтересах якої подається позов, може компенсувати іншій стороні судові і інші витрати, пов’язані із подачею позову.

3.8. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Балансоутримувачу/ Орендодавцю, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

3.10. Припинення Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.11. Орендар зобов’язаний на вимогу Балансоутримувача/Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

**4. Повернення майна з оренди і забезпечувальний депозит**

4.1. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов’язаний:

- протягом 3 робочих днів звільнити 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 здійснено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

- сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, сплатити Балансоутримувачу/Орендодавцю платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

- відшкодувати Балансоутримувачу/ 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 такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення невід’ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Балансоутримувач/ Орендодавець зобов’язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача/ Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в Акті повернення з оренди орендованого Майна (за наявності такого договору). Балансоутримувач/ Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем/ Орендодавцем примірники Орендарю.

Орендар зобов’язаний: (1) підписати два примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача/ Орендодавця і одночасно повернути Балансоутримувачу/ Орендодавцю два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об’єкту Оренди (у разі якщо доступ до Об’єкту оренди забезпечується ключами), і (2) звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення або розірвання Договору Балансоутримувач/ Орендодавець зобов’язаний надати Орендодавцю/Балансоутримувачу примірник підписаного Акта повернення з оренди орендованого Майна, або письмово повідомити Орендодавця/Балансоутримувача 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 Балансоутримувачем/ Орендодавцем та Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача/ Орендодавця примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна Орендар сплачує неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

**5. Поліпшення і ремонт орендованого майна**

5.1. Орендар має право:

- за згодою Балансоутримувача/ Орендодавця здійснювати поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

- здійснювати невід’ємні поліпшення Майна за наявності рішення Орендодавця/Балансоутримувача про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

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

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача/ Орендодавця на здійснення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього Договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця/Балансоутримувача на зарахування витрат на здійснення цих робіт в рахунок орендної плати, і умови, 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 від нового орендаря Майна, у порядку та на умовах, встановлених Порядком, якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

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, встановлених Законом України 18 січня 2018 р. № 2269-VIII “Про приватизацію державного і комунального майна” (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 12, ст. 68) (далі - Закон про приватизацію).

**6. Режим використання орендованого Майна**

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

Орендоване Майно використовується у робочі дні, крім шкільних канікул, обмежувальних заходів та інших випадків відсутності харчування.

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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов’язаний (1) відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна, (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/ Орендодавця, (3) утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням, (4) проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Балансоутримувачу/ Орендодавцю відповідні документи розслідування.

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

6.4. Орендар зобов’язаний забезпечити представникам Орендодавця /Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об’єкту оренди Балансоутримувач/Орендодавець повідомляють Орендаря електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об’єкту 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, аварійних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов’язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

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

два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача/ Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до примірного договору, затвердженого наказом Фонду державного майна.

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

підписати і повернути Балансоутримувачу/ Орендодавцю примірник договору; або

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

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

6.6. Якщо Майном є пам’ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи її (його) частина, Орендар зобов’язаний виконувати усі обов’язки Балансоутримувача/ Орендодавця за охоронним договором, який є Додатком до цього Договору.

*У разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 6.7 такого змісту:*

«6.7. Протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(період)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ орендар зобов’язаний здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит».

**7. Страхування об’єкта Оренди і обов’язок Орендаря з відшкодування витрат на оцінку Майна**

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 Балансоутримувача/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 Балансоутримувачу/Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів);

- поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувач/Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і доказів сплати страхового платежу.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника);

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов’язаний компенсувати Балансоутримувачу/ Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна (у разі понесення Балансоутримувачем/ Орендодавцем таких витрат). Балансоутримувач/ Орендодавець має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Балансоутримувача/ Орендодавця, в рахунок його витрат, пов’язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

**8. Суборенда**

8.1. Орендар не має право передати Майно в суборенду.

**9. Запевнення Сторін**

**А. Запевнення Балансоутримувача/Орендодавця**

9.1. Балансоутримувач/ Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1. Крім випадків коли про інше зазначене в Акті приймання-передачі, Об’єкт оренди є вільним від третіх осіб, в середині Об’єкту немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об’єкту може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Об’єкту 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 116 або пунктом 27 Порядку), посилання на яке зазначене у пункті 4.6 Умов, відповідає дійсності, за виключенням обставин, відображених в Акті приймання-передачі.

**Б. Запевнення Орендаря**

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

9.4. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

**10. Додаткові умови оренди**

10.1. 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).

**11. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України та Договором.

11.2. Орендодавець/Балансоутримувач не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця/Балансоутримувача, 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 комунальне 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.

**12. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

12.1. 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 випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку передбаченого в п.3.7 цього договору а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

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

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця/Балансоутримувача за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для непродовження цього Договору.

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 розірвання договору оренди за ініціативою Орендодавця/Балансоутримувача, 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 цього Договору, 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 він укладено (абзац 2 частини першої статті 24 Закону), то Договір вважається припиненим з цієї підстави:

(а) з дати закінчення строку, на який він був укладений, на підставі (1) рішення уповноваженого органу про відмову у продовженні цього Договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною 5 статті 18 Закону; або (2) рішення орендодавця/балансоутримувача про відмову у проводженні цього Договору з підстав пропуску Орендарем строку на подачу заяви про продовження цього Договору, передбаченого частиною 3 статті 18 Закону;

(б) з дати, визначеної у частині 3 п. 152 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця/Балансоутримувача не вимагається);

12.6.1.2. якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені абзацами 3-8 частини першої статті 24 Закону, Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця/Балансоутримувача 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 частини 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/Балансоутримувачем листа Орендарю про дострокове припинення цього Договору, крім випадку коли протягом зазначеного терміну Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця/Балансоутримувача. У такому випадку договір вважається припиненим:

по закінченню 2-х 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 набуття законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря.

Лист про дострокове припинення направляється 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 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 Балансоутримувач/ Орендодавець повинен скласти акт та повідомити Орендодавця/Балансоутримувача;

12.6.4. на вимогу Орендодавця/ Балансоутримувача з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в дату, визначену відповідно до 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 дату, визначену відповідно до пункту 12.10 цього Договору;

12.6.6. за згодою сторін на підставі договору про розірвання з дати підписання Акту 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/Балансоутримувача, якщо Орендар:

12.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця/Балансоутримувача передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього Договору і надав Орендодавцю/Балансоутримувачу копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

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

12.7.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця/Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у п. 14 Умов;

12.7.7. порушує умови цього Договору або охоронного договору, укладеного відносно Майна, і копія якого є Додатком до цього Договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини 8 статті 6 Закону;

12.7.8. відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього Договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця/Балансоутримувача, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, Орендодавець/Балансоутримувач повідомляє Орендаря та іншу сторону Договору листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, не менший ніж 15 та не більше ніж 30 робочих днів з дати листа (у строк 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Балансоутримувачем/ Орендодавцем 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/Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця/Балансоутримувача. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на припис 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 (розірваним) на п’ятий робочий день після надіслання Орендодавцем/ Балансоутримувачем 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/Балансоутримувача встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця/Балансоутримувача.

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 Балансоутримувача/ Орендодавця укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача/ Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг впродовж 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 розірвання договору відповідно до пункту 12.9 цього Договору, Орендар має повідомити Орендодавця/Балансоутримувача із наданням відповідних доказів протягом 3 робочих днів після закінчення термінів, передбачених пунктом 12.9 Договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю/Балансоутримувачу 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 десятий робочий день після надіслання Орендодавцем/Балансоутримувачем Орендарю вимоги про дострокове припинення цього Договору, крім випадків коли Орендодавець/Балансоутримувач надали Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендаря або Балансоутримувача/ Орендодавця, передбачених абзацом другим цього пункту:

Балансоутримувач/ Орендодавець повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акту повернення Майна з оренди;

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

12.11. У разі припинення або розірвання 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 громади та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем/ Орендодавцем та Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

**13. Інше**

13.1 Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 5 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець/ Балансоутримувач повідомляє Орендаря 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/Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець/Балансоутримувач стає стороною такого Договору шляхом складання Акта про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі – Акт про заміну сторони, або Акт) за формою, що розробляється органом місцевого самоврядування і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем/Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам Договору листом (цінним з описом). Акт складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець/Балансоутримувач зобов’язані (протягом п’яти робочих днів від дати його направлення Орендарю) опублікувати Акт у електронній торговій системі (ЕТС). Орендодавець/ Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування Акту в ЕТС.

В разі якщо Договір нотаріально посвідчено, то підпис посадових осіб попереднього і нового орендодавців/балансоутримувачів на Акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

13.4. У разі реорганізації Орендаря (крім виділу з юридичної особи -Орендаря іншої юридичної особи, якій передаються права і обов’язки за цим Договором), 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/Балансоутримувача.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з моменту внесення змін до цього Договору.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Підписи Сторін:**  **Від Орендаря:** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Від Орендодавця/Балансоутримувача:** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |