**Договір №05-07-02/\_\_\_\_\_**

**про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області)**

м. Ужгород «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2021 року

**Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради** (надалі – Балансоутримувач) в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі Положення затвердженого рішенням Закарпатської обласної ради від 01.10.2020 №1858, з однієї сторони, та **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (надалі – Орендар),що діє на підставі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони (надалі – Сторони), уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору**

1.1. Балансоутримувач забезпечує утримання нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області, а саме: адміністративної будівлі загальною площею 1 140,80 квадратних метрів за адресою: м. Ужгород, вул. Загорська, 2 та прибудинкової території (надалі – Будівля), а також забезпечує можливість користування підприємствами та організаціями, які орендують приміщення в цій Будівлі, комунальними послугами (теплопостачанням/газопостачанням, водопостачанням та водовідведенням, енергопостачанням тощо), а Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на утримання Будівлі і оплату комунальних послуг.

1.1.1. Усі витрати щодо забезпечення зв’язком, в тому числі телефонним, інтернетом, системами кондиціонування, вентиляцією, встановленням та експлуатацією протипожежних та охоронних систем, а також все те, що дозволяє (забезпечує) Орендарю здійснювати свою господарську діяльність, за винятком послуг, що надає Балансоутримувач, не є предметом цього Договору. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених напряму із постачальниками відповідних послуг.

1.2. Орендар відповідно до Договору оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області № 05-07-01/\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 року (надалі – Договір оренди) користується вбудованими нежитловими приміщеннями загальною площею **82,1** **кв.м** на третьому поверсі будівлі за адресою: м.Ужгород, вул.Загорська,2 (надалі – Об’єкт оренди), що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та знаходяться на балансі Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради, а саме:

-вбудовані нежитлові приміщення загальною площею 27,0 кв.м., що складаються з двох кімнат з одним входом площами 13,4 кв.м. (на план-схемі поз.№1) та 13,6 кв.м. (на план-схемі поз.№1’);

-вбудовані нежитлові приміщення загальною площею 55,1 кв.м., що складаються з 4 кімнат з одним входом площами 16,1 кв.м. (на план-схемі поз.№12), 11,4 кв.м. (на план-схемі поз.№13-№14), 14,2 кв.м. (на план-схемі поз.№15), 13,4 кв.м. (на план-схемі поз.№15’).

1.3. Об’єкт оренди передається в оренду для використання за визначеним цільовим призначенням, а саме: з метою розміщення офісних приміщень.

**2. Ціна Договору та порядок розрахунків за Договором**

2.1. Загальна ціна цього Договору визначається як сума вартості всього обсягу фактично спожитих Орендарем послуг, відповідно до виставлених Балансоутримувачем рахунків та надісланих Балансоутримувачем Актів прийому-передачі наданих послуг за цим Договором протягом строку його дії.

Одночасно Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на утримання Будівлі та прибудинкової території і оплату комунальних послуг шляхом відшкодування вартості фактично спожитого їх обсягу згідно діючих тарифів на дату розрахунку, а в неподільній частині – пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, що включає площу орендованих (займаних) приміщень та загальну площу будівлі, яка станом на останній робочий день звітного місяця не передана в оренду та не перебуває у користуванні Закарпатської обласної ради, як власника нерухомого майна, пропорційно до площі приміщень, які перебувають у користуванні Орендаря.

2.1.1. Орендар сплачує вартість комунальних послуг та витрат на утримання Будівлі та прибудинкової території Балансоутримувачу незалежно від наслідків своєї господарської діяльності, у тому числі на час ремонту.

2.1.2. Вартість орендної плати не входить до складу вартості комунальних послуг та витрат Балансоутримувача на утримання нерухомого майна та прибудинкової території сплати податків та зборів, в тому числі земельного податку.

2.2. Орієнтовна ціна цього Договору, визначена відповідно до пункту 2.1. цього Договору виходячи із середньомісячної суми витрат Балансоутримувача на утримання Будівлі складає 56 600,00 (П'ятдесят шість тисяч шістсот гривень 00 копійок) гривень (без ПДВ).

1. КЕКВ 2272 – Відшкодування за водопостачання – 1 900,00 (Одна тисяча дев'ятсот гривень 00 копійок) гривень.
2. КЕКВ 2273 – Відшкодування за енергопостачання – 17 000,00 (Сімнадцять тисяч гривень 00 копійок) гривень.
3. КЕКВ 2274 – Відшкодування за газопостачання – 7 100,00 (Дев'ять тисяч чотириста гривень 00 копійок) гривень.
4. КЕКВ 2240 – Відшкодування утримання адмінбудинків і прилеглої території – 30 600,00 (Тридцять тисяч шістсот гривень 00 копійок) гривень без прибиранням.

2.3. Розмір щомісячної плати за відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна визначається на підставі рішення Закарпатської обласної ради та розрахунків на підставі фактичного споживання наданих послуг та спожитих енергоносіїв.

2.4. Відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Будівлі і прибудинкової території проводяться Орендарем шляхом безготівкового переказу коштів на розрахунковий рахунок Балансоутримувача, що вказаний в цьому Договорі, протягом 7 (семи) календарних днів з дати надання Балансоутримувачем Актів прийому-передачі наданих послуг на підставі рахунків, але в будь-якому випадку не пізніше 15 (п’ятнадцятого) числа місяця, наступного за звітним.

2.5. За згодою Сторін Орендар може здійснити відшкодування (часткову оплату) витрат Балансоутримувача в поточному місяці виходячи із середньомісячних витрат Балансоутримувача із подальшим коригуванням сплачених сум відповідно до фактичного спожитого їх обсягу в порядку визначеному пунктом 2.4. цього Договору.

2.6. З метою підтвердження факту надання Балансоутримувачем послуг передбачених пунктом 1.1. цього Договору в цілому або виконання частково на певну дату Сторони складають відповідний Акт прийому-передачі наданих послуг, що є достатньою підставою для здійснення розрахунків з Балансоутримувачем.

2.7. Балансоутримувач надає Орендарю два екземпляри підписаного та скріпленого печаткою Акта прийому-передачі наданих послуг не пізніше 15 (п’ятнадцятого) числа місяця, наступного за звітним або станом на конкретну дату у разі здійснення Орендарем відшкодування (часткової оплати) в поточному місяці.

2.8. Орендар зобов'язується підписати, надані Балансоутримувачем, два екземпляри Акта прийому-передачі наданих послуг та повернути в обов’язковому порядку один примірник Балансоутримувачу не пізніше 7 (семи) робочих днів з моменту надання їх оригіналів Орендарю Балансоутримувачем, або надати у вищезазначений строк мотивовану відмову від підписання цього Акта та протокол розбіжностей¸ який містить перелік необхідних зауважень та доопрацювань.

У випадку ненадання у вищезазначений строк Балансоутримувачу підписаного Акта або мотивованої відмови, послуги будуть вважатися прийнятими, наданими належним чином і такими, що підлягають оплаті Орендарем у повному обсязі у порядку встановленому п. 2.4. Договору. У випадку надання мотивованої відмови Орендаря та протоколу розбіжностей, Сторони в строк не пізніше 5 (п’яти) робочих днів з дати одержання Балансоутримувачем, підписують протокол, який містить перелік істотних недоліків і строки їх усунення. Прийняття послуг та підписання відповідного Акта прийому-передачі наданих послуг Орендарем здійснюється після усунення всіх недоліків.

Акт прийому-передачі наданих послуг, підписаний Балансоутримувачем, та надісланий поштою по вказаних в Договорі реквізитах, є належним доказом надання послуг та вважається отриманим Орендарем.

2.9. У випадку змін в законодавстві України, що регулює відносини у сфері надання комунальних послуг та сплати податків а саме та не виключно: послуг з постачання газу, постачання тепла, водопостачання та водовідведення, постачання електроенергії, а також прийняття уповноваженими державними органами нових нормативних актів, якими регулюються відносини з надання зазначених послуг, зміни порядку розрахунків, зміни розмірів тарифів за комунальні послуги, такі зміни поширюються на умови цього Договору з дати набрання ними чинності без попереднього узгодження їх Сторонами та внесення додаткових змін до цього Договору.

2.10. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов’язку сплати заборгованості за цим договором у повному обсязі, якщо така виникла, враховуючи санкції.

2.11. У разі неповідомлення Орендарем Балансоутримувач, письмово, про зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону, протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту настання таких обставин, Акти приймання-передачі наданих послуг, надіслані на зазначені у Договорі реквізити, вважаються такими, що вручені належним чином.

2.12. Відсутність в Орендаря Акта приймання-передачі наданих послуг за будь-який місяць не може вважатися підставою для не сплати відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна.

**3. Обов’язки Сторін**

3.1. Балансоутримувач Будівлі зобов’язується забезпечити:

3.1.1. Виконання комплексу послуг, пов’язаних з обслуговуванням, утриманням Будівлі та прибудинкової території, створення необхідних умов для здійснення господарської діяльності Орендаря згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

3.1.2. Можливість користування Орендарем комунальними послугами за діючими розцінками і тарифами.

3.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і прибудинкової території, шляхом надання рахунків та Актів прийому-передачі наданих послуг.

3.1.4. Балансоутримувач не несе відповідальності за припинення надання комунальних послуг Орендарю, якщо Орендар не сплачує Балансоутримувачу вартість витрат, які підлягають відшкодуванню.

3.2. Орендар зобов’язується:

3.2.1. Дотримуватись установлених вимог щодо користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.

Орендар зобов’язаний забезпечити представникам 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.

3.2.2. 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.

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

3.2.3. Своєчасно інформувати Балансоутримувача про виявлені пошкодження, несправності елементів Будівлі чи приміщення, а також не допускати виникнення таких пошкоджень своїми діями чи бездіяльністю.

3.2.4. Не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, в повному обсязі переказувати на рахунок Балансоутримувача вартість витрат на утримання Будівлі та прибудинкової території відповідно до пункту 2.1. цього Договору.

При несплаті або несвоєчасному переказі коштів, сплачувати пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

Якщо Орендар протягом 15 днів не сплачує Балансоутримувачу вартість витрат, які підлягають відшкодуванню згідно рахунків останнього, Балансоутримувач має право припинити надання відповідних послуг Орендарю.

3.2.5. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення пошкоджень і несправностей.

3.2.6. У разі ремонту об’єкту оренди, на період його проведення, Орендар не звільняється від сплати вартості комунальних послуг та витрат на утримання Будівлі та прибудинкової території.

3.2.7. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря чи його працівників.

**4. Права Сторін**

4.1. Балансоутримувач має право:

4.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження чи руйнування елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря чи його працівників.

4.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах за попередні періоди.

4.1.3. Скоригувати розмір відшкодування витрат на утримання нерухомого майна у разі зміни централізованих (регульованих) цін і тарифів, при зміні тарифів на комунальні послуги органами місцевого самоврядування та в інших випадках, передбачених законодавством України.

4.1.4. Несплата вартості витрат Балансоутримувача на утримання Будівлі та прибудинкової території та надання комунальних послуг Орендарю за період понад 3 (три) місяці підряд або допущення заборгованості у сумі, що перевищує сумарний розмір таких витрат за останні 3 (три) місяці, є підставою для припинення цього Договору та Договору оренди, у зв’язку з невиконанням умов цього Договору.

4.2. Орендар має право:

4.2.1. У випадку тимчасового припинення надання комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати відшкодування за комунальні послуги згідно з порядком, установленим чинним законодавством.

**5. Відповідальність сторін та вирішення спорів**

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

5.2. Балансоутримувач не несе відповідальності за дії або бездіяльність виконавців комунальних послуг, зокрема, але не виключно: припинення електро-, газо- чи водопостачання, внаслідок яких було не можливим належне виконання обов’язків передбачених пунктом 3.1.1. цього Договору.

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

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

6.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами. Сторони домовились, що всі умови цього Договору розповсюджують свою дію на відносини між Сторонами, які виникли **з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ і діють по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ включно.**

6.1.1. Цей Договір продовжує свою дію до моменту фактичного повернення Об’єкта оренди Орендодавцю, у порядку визначеному Договором оренди.

6.2. Зміни та доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються іншою стороною протягом десяти днів з дати їх надання на розгляд.

6.3. За ініціативою однієї із Сторін цей Договір може бути розірвано рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

6.4. Всі умови Договору зберігають свою силу протягом всього строку дії Договору оренди, до моменту укладення нового Договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області).

6.5. Умови Договору зберігають свою силу в частині зобов’язань Орендаря щодо відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Будівлі і прибудинкової території – до виконання зобов’язань в повному обсязі.

6.6. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря або перехід права власності на Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору. Цей Договір зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

6.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

1) закінчення строку, на який його було укладено;

2) знищення майна, що перебуває у користуванні Орендаря;

3) достроково за взаємною згодою сторін;

4) на підставі рішення суду;

5) розірвання Договору оренди на вимогу Балансоутримувача відповідно до п.6.8. цього Договору;

6) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

6.8. Балансоутримувач має право достроково розірвати Договір оренди, якщо за цим Договором Орендар:

допустив прострочення сплати за відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна становить більше, ніж плата за 3 місяці;

перешкоджає співробітникам Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Об’єкт оренди, виконанням умов цього Договору;

порушує умови цього Договору;

відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених умовами цього Договору.

Про наявність однієї з підстав для припинення Договору, Балансоутримувач повідомляє Орендаря листом.

У разі, якщо є підстава для припинення Договору у зв’язку з порушенням Орендарем умов Договору, у листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в певний строк. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу 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 Балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Балансоутримувач надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Балансоутримувача встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

6.9. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

6.10. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен й з яких має однакову юридичну силу.

6.11. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

6.12. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

6.13. Поштова кореспонденція направляється Сторонами рекомендованим листом з повідомленням про вручення на адресу, визначену в розділі 8 Договору, або на електронну адресу, визначену в розділі 8 Договору.

Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків. У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону Орендар зобов’язаний письмово повідомити про це Балансоутримувача протягом 10 (десяти) календарних з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору, всі листи, повідомлення, акти та інші документи, які направлені на вказані в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

Сторони визнають юридичну силу документів, що надсилаються поштою по вказаних в Договорі реквізитах, якщо можливо достеменно встановити, що документ надісланий Стороною договору.

**7. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили)**

7.1. Сторони за Договором домовились, що у випадку виникнення форс-мажорних обставин (дія непереборної сили, яка не залежить від волі Сторін), а саме: військових дій, блокади, землетрусів, повені та інших природних аномалій та інше, Сторони звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання своїх зобов’язань за цим Договором на час дії вказаних обставин.

7.2. Під обставинами непереборної сили у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза або всупереч їх волі та бажанню, настання та наслідки яких неможливо передбачити за звичайних обставин (лиха біологічного, техногенного, антропогенного походження, вибухів, пожеж, несправності обладнання, масових епідемій, епізоотій. епіфітотій) та які унеможливлюють виконання Сторонами умов цього Договору або перешкоджають виконанню.

7.3. Сторона, що має намір заявити про неможливість виконання зобов’язання через обставини непереборної сили, зобов’язана протягом 3-х (трьох) днів з моменту виникнення таких обставин письмово повідомити іншу Сторону про їх наявність, та вплив на виконання умов Договору. До такого письмового повідомлення додається документ, що підтверджує факт наявності обставин непереборної сили, виданий Торгово-промисловою палатою України.

7.4. Неповідомлення або повідомлення з порушенням строку, встановленого Договором, іншої Сторони про неможливість виконання зобов’язання через обставини непереборної сили позбавляє Сторону, яка відповідно до умов Договору зобов’язана здійснити таке повідомлення, застосовувати настання обставин непереборної сили як підставу для звільнення від відповідальності за невиконання або несвоєчасне виконання зобов’язань, встановлених цим Договором.

7.5. Сторони погоджуються, що карантин, встановлений на території України Постановою Кабінету Міністрів України № 211 від 11.03.2020 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» не є обставиною непереборної сили у розумінні п. 7.2. цього Договору та не може використовуватися Сторонами які підстава невиконання або неналежного виконання своїх зобов’язань, у випадку, коли діяльність Орендаря, пов’язана з використанням Об’єкта оренди, належить до переліку дозволеної (відповідно до рішення Кабінету Міністрів України) під час карантину господарської діяльності.

**8. Реквізити та підписи уповноважених представників Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Балансоутримувач**  Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради  88000, Закарпатська область,  м. Ужгород, пл. Ш. Петефі, 14  Код ЄДРПОУ 33165909  Р/р (IBAN)UA138201720344241002200054168  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МФО 820172  Державна казначейська служба України  Тел./факс (0312) 61-54-75  e-mail: uprav.spiln.vlasnistiu@zak-rada.gov.ua  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **Орендар** |