ДОДАТКОВИЙ ДОГОВІР № 5
до договору оренди нерухомого Майна
№ 83 від 18.08.2017р.

м.Чернівці «05» травня 2021р.

Департамент розвитку Чернівецької міської ради, місцезнаходження якого: м.Чернівці, вул. О. Кобилянської, 3, який уповноважений Чернівецькою міською радою та діє від імені та в інтересах територіальної громади м.Чернівців, *в особі директора департаменту розвитку Чернівецької міської ради Бостана Сергія Івановича, який діє на підставі розпорядження Чернівецького міського голови №302-к від 22.03.2021р.,* Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Положення про департамент розвитку Чернівецької міської ради, Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.2020р. № 483 та інших нормативних актів, (надалі – **Орендодавець**), з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіті-Фільм»,** яке діє на підставі Статуту та виписки з Єдиного державного реєстру юридичних, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (*надалі - **Орендар***), з другої сторони, уклали цей Додатковий договір до договору оренди № 83 від 18.08.2017р. на нежитлові приміщення першого, другого поверху та підвалу, загальною площею **1177,30 кв.м**, за адресою: м. Чернівці, **вул. Кобилянської Ольги, 14-16**, а саме:

1. Відповідно до статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пункту 151 Постанови КМУ від 03.06.2020р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та Постанови КМУ від 12.08.2020р. №820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна», враховуючи листи юридичного управління міської ради від 22.10.2020р. вх.№02/01-11-2749 та фінансового управління міської ради від 02.03.2021р. №02/01-11-575, сторони дійшли згоди договір оренди № 83 від 18.08.2017р. викласти в новій редакції, а саме:

Департамент розвитку Чернівецької міської ради, місцезнаходження якого: м.Чернівці, вул. О. Кобилянської, 3, який уповноважений Чернівецькою міською радою та діє від імені та в інтересах територіальної громади м.Чернівців, *в особі директора департаменту розвитку Чернівецької міської ради Бостана Сергія Івановича, який діє на підставі розпорядження Чернівецького міського голови №302-к від 22.03.2021р.,* Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Положення про департамент розвитку міської ради, Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.2020р. № 483 та інших нормативних актів, (надалі - *Орендодавець*), з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіті-Фільм»,** яке діє на підставі Статуту та виписки з Єдиного державного реєстру юридичних, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (надалі - *Орендар*), з другої сторони, разом в тексті Договору згадуватимуться, як Сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. На підставі рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради від 16.04.2002р. №281/9, від 25.07.2017р. № 384/15, наказу департаменту розвитку міської ради від 16.04.2021р. №107 та протоколу електронного аукціону №UA-PS-2021-03-09-000001-1, який сформовано 06.04.2021р., орендодавець продовжує строкове платне користування майном, а саме нежитлові приміщення першого, другого поверху та підвалу, **загальною площею 1177,30 кв.м,** що розташоване за адресою: **м. Чернівці, вул.. Кобилянської Ольги, 14-16.**

1.2. Балансова (залишкова) вартість Об'єкта оренди становить **1 949 742,69 грн. (один мільйон дев'ятсот сорок дев'ять тисяч сімсот сорок дві грн. шістдесят девять коп.)** (без урахування податку на додану вартість), відповідно до бухгалтерських документів балансоутримувача.

1.3. Майно передається в оренду з метою використання його **під кіно палац.** (надалі - Об'єкт оренди або Майно).

1.4. Об`єкт оренди належить до комунальної власності територіальної громади м.Чернівців і знаходиться на балансі: **управління культури Чернівецької міської ради.** (надалі – Балансоутримувач)

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступив у строкове платне користування Майном 20.06.2002р.

2.2. Опис технічного стану Об`єкта оренди на дату передачі його Орендареві, його склад зазначений в акті приймання-передання, складеному 20.06.2002р. до договору оренди від 27.05.2002р. №9д/45.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, зазначеною в п.1.2. цього договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. За користування Об`єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, яка визначена за результатами проведення аукціону, на підставі протоколу електронних торгів №UA-PS-2021-03-09-000001-1, який сформовано 06.04.2021р.

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 тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. Орендна плата, яка визначена за результатами аукціону, за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

3.3. За користування Об`єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, розрахунок якої здійснюється на підставі чинного законодавства, та на дату укладення цього Договору, місячний розмір якої згідно з протоколом електронного аукціону № UA-PS-2021-03-09-000001-1, який сформовано 06.04.2021р. та є додатком до цього Договору з урахуванням ПДВ становить: **134 192 грн. 06 коп.(сто тридцять чотири тисячі сто дев'яносто дві грн. шість коп.)**

3.3.1. Нарахування орендної плати починається з дня підписання договору.

3.3.2. Орендна плата за перший місяць сплачується Орендарем залежно від кількості календарних днів оренди Майна.

3.3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця, що визначається Державною службою статистики України. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) орендна плата за дні користування визначається згідно з Методикою розрахунку орендної плати або Положенням про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням Сторін або на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати або Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, зміни цін і тарифів (ставки орендної плати) в інших випадках, передбачених чинним законодавством. У такому випадку укладається додаткова угода до договору оренди майна **(орендна плата не може бути змінена шляхом зменшення).**

3.3.5. Орендар щомісячно самостійно розраховує орендну плату з урахуванням податку на додану вартість та сплачує її впродовж поточного місяця, незалежно від результатів його господарської діяльності. При цьому в платіжному документі вказується загальна сума та сума податку на додану вартість.

Орендар має право сплачувати оренду плату авансом за будь-який період в межах строку дії цього Договору.

3.3.6. Податок на додану вартість розраховується відповідно до вимог чинного законодавства. В разі зміни ставки податку з двадцяти відсотків на іншу, Орендар самостійно проводить нарахування ПДВ на орендну плату по новій ставці з моменту набрання чинності змін законодавства.

Орендодавець в разі необхідності надає Орендарю належним чином оформлену податкову накладну.

3.4. Орендодавець в разі необхідності надає Орендарю належним чином оформлені рахунки на сплату орендної плати.

3.4.1. При сплаті орендних платежів орендарю встановлюється порядок черговості їх зарахування:

а) в першу чергу - сума боргу з орендної плати;

б) в другу чергу - нарахована пеня за несвоєчасну сплату;

в) в третю чергу - поточна оплата.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату в розмірі 2 (двох) місячних орендних плат (авансовий внесок з орендної плати), а саме суму, **яка з врахуванням ПДВ становить: 268 384 грн. 12 коп. (двісті шістдесят вісім тисяч триста вісімдесят чотири грн. дванадцять коп.)**

3.6. Підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати проведення електронного аукціону.

3.7. Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики розрахунку орендної плати або Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики розрахунку орендної плати або Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна , що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців мають наслідком зміну розміру орендної плати за цим договором, протягом будь-якого строку після набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з дати укладення сторонами додаткової угоди до цього договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики розрахунку орендної плати або Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільщення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики розрахунку орендної плати або Положення про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернівців, є підставою для дострокового припинення цього договору.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем. Орендодавець може за домовленістю звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими 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 з поданням позову.

3.9. Починаючи з першого числа наступного місяця на загальну суму заборгованості з орендної плати (з наростаючим підсумком) нараховується пеня за кожний день прострочення платежу, до моменту повного погашення суми заборгованості по орендній платі, включаючи день оплати, в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла у період, за який сплачується пеня.

Нарахування та стягнення пені здійснюється за весь період прострочення Орендарем виконання зобов'язань по сплаті орендної плати.

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до місцевого бюджету, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання цього Договору.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та неустойку (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

а) 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, в 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 із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

б) сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу 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;

в) відшкодувати Орендодавцю та 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 цього договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан та стан розрахунків за цим договором.

Орендодавець складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

а) підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

б) звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцю примірник підписаного акта повернення з оренди орендованого Майна або письмово повідомити Орендодавця 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 Орендодавцем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до місцевого бюджету 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:

а) за письмовою згодою Орендодавця та погодженням Балансоутримувача проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

б) здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

в) 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 Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення 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 у порядку та на умовах, встановлених 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, встановлених Законом України від 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).

5.5. Вартість поліпшень Майна є власністю територіальної громади м.Чернівців і не підлягає відшкодуванню, в разі:

а) закінчення терміну дії договору оренди;
б) дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря;
в) розірвання договору оренди в наслідок неналежного виконання орендарем умов договору.
г) здійснення невід`ємних поліпшень без згоди орендодавця;
д) виконання робіт по невід`ємних поліпшеннях об'єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем;
е) відсутності підтвердження здійснення невід`ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, а саме: під кіно палац.

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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.2.1. Орендар зобов'язаний виконувати Правила благоустрою м.Чернівців, контроль за виконанням яких здійснює Департамент житлово-комунального господарства міської ради, забезпечити санітарний, екологічно чистий стан, прибирання та упорядкування прилеглої до Об'єкта оренди території, в тому числі:

- забезпечити очистку прилеглої території, забрудненої його виробничою діяльністю (торгівля овочами, будівельне сміття, харчові відходи і тощо);

- забезпечити підготовку Об'єкта оренди до експлуатації в осінньо-зимовий період;

- забезпечити очистку прилеглої території та тротуарів від снігу;

- забезпечити освітлення входів та прилеглої території в темний період доби.

6.3. Орендар зобов'язаний:

- відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;
- забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та/або Балансоутримувача;
- утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;
- проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю та/або Балансоутримувачу відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, — то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні 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 або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення 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 в разі наявності зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

- два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, та/або
- проекти договорів із 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.

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

- підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору; або
- подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

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

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.6. Враховуючи те, що Майно є пам'яткою культурної спадщини, орендар зобов'язаний, у тридцятиденний термін після укладення цього Договору, укласти охоронний договір з органом охорони культурної спадщини Чернівецької міської ради, виконувати усі обов`язки за охоронним договором, неухильно його дотримуватись та у той же термін надати Орендодавцю копію такого договору.

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ, ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА ТА УКЛАДЕННЯ ОХОРОННОГО ДОГОВОРУ

7.1. Орендар зобов'язаний:

- протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 2.3. цього Договору, на користь Балансоутримувача 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 Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);
- поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю та Балансоутримувачу копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

8. СУБОРЕНДА

8.1. Орендар має право передавати Майно в суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.

Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором.

8.2. Орендар може укладати договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.3. Орендар протягом трьох робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

9. ЗАПЕВНЕННЯ СТОРІН

9.1. Орендодавець та Балансоутримувач запевняють Орендаря, що:

9.1.1. Об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам;

9.2. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному цим Договором.

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

10.2. 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 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.

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

10.4. 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.

11. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Цей Договір укладено строком на **5 (п'ять) років,** що **діє з «17» квітня 2021 р. до «16» квітня 2026 р. (включно).**

Відповідно до ч.3 ст.631 Цивільного кодексу України, Сторони погоджуються, що обчислення строку дії цього Договору починається з 17.04.2021р.

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

11.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів

про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

11.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

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

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 припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

11.5. 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 свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

11.6. Договір припиняється:

11.6.1. Цей Договір припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем, на умовах, визначених договором купівлі-продажу, але в будь-якому випадку з моменту повної сплати за об'єкт по договору купівлі-продажу;
- відчуження об'єкта власником;
- банкрутства орендаря;
- загибелі (знищення) об'єкта оренди;
- скасування (припинення) державної реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності – орендаря;
- невиконання або систематичного неналежного виконання умов договору.
- несплати орендної плати протягом трьох місяців із дня закінчення строку платежу.

При цьому:

а) якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

- 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 приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);
- дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);

б) 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 або смерті фізичної особи;

11.6.2. Якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин 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 листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

- після закінчення двох 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 набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або
- з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається 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;

11.6.3. На вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 11.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 11.8 цього договору;

11.6.5. На вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 11.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 11.10 цього договору;

11.6.6. За згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

11.6.7. На вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

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

а) **Допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;**

б) Використовує Майно не за цільовим призначенням, а саме коли Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до цільового призначення зазначеному в п.6.1. цього Договору.

в) Без письмового дозволу Орендодавця 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 копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

г) Уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

д) Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

е) Відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

11.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.7 цього договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем 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 надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на вимогу 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 на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем або 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 встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

11.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

а) 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

б) 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 укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом 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).

11.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 11.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю і Балансоутримувачу із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 11.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю і Балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього договору. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на 10 робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю і Балансоутримувачу вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця та Балансоутримувача, передбачених абзацом другим цього пункту:

- Орендодавець повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди;
- Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до місцевого бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

11.11. У разі припинення договору:

а) 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 територіальної громади м.Чернівців;

б) поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади м.Чернівців та їх вартість компенсації не підлягає.

11.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю (і Балансоутримувачу) з моменту підписання Орендодавцем (і Балансоутримувачем) та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

12. ІНШЕ

12.1. Орендар письмово повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

12.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

12.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця Майна, новий Орендодавець стає стороною такого договору шляхом складення додаткового договору до цього договору про заміну сторони у договорі оренди комунального майна.

Додатковий договір про заміну сторони підписується новим Орендодавцем та Орендарем. Додатковий договір про заміну сторони складається у двох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його підписання двома сторонами) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець за цим договором вважається заміненим з дня внесення з моменту опублікування додаткового договору про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на додатковому договорі про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

12.4. У разі реорганізації Орендаря 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.

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

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

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

2. Даний додатковий договір набирає чинності з моменту підписання, укладений українською мовою у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

3. Цей Додатковий договір є невід'ємною частиною Договору оренди нерухомого майна №83 від 18.08.2017р.

ДОДАТКИ

Додатки до цього додаткового договору є невід'ємною частиною.

До цього додаткового договору додаються:

- Додаток 1/5 – розрахунок орендної плати;
- Додаток 2 – протокол електронного аукціону № UA-PS-2021-03-09-000001-1, який сформовано 06.04.2021р.

РЕКВІЗИТИ та ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ
Департамент розвитку
Чернівецької міської ради

58000, м.Чернівці, вул. О. Кобилянської, 3
тел.52-42-59; 52-63-17; 52-11-07; тел.факс 52-56-50

e-mail: orenda.dep.roz@gmail.com
rozvytok@rada.cv.ua
код ЄДРПОУ 42843402

Банківські реквізити:
р/р –UA 708 9999 8033 436 9999 0000 24 405
в Казначействі України (ЕАП), код ЄДРПОУ – 37836095,
одержувач – Чернівецьке ГУК/Чернівецька ТГ/00000000

Примітка: «Орендна плата за користування майном, що перебуває у комунальній власності»
(адреса, дата і № дог., в т.ч. ПДВ)

Директор

(підпис) м.п. **С.Бостан**

ОРЕНДАР
Товариство з обмеженою
відповідальністю
«Сіті-Фільм»

58000, м. Чернівці, вул. Кобилянської Ольги, 14
тел. (0372) 52-43-18,
(0372) 52-41-72
e-mail: citifilm.pk@gmail.com

код ЄДРПОУ 31887112

Директор

(підпис) м.п. **О.Козлап**

Б. Вдп. Басараба К.В.

Затверджено
ктор департаменту розвитку
вецької міської ради

С.Бостан

Додаток № 1/5
до додаткового договору
від 05.05.2021р. №5

РОЗРАХУНОК
орендної плати за нерухоме майно
станом на квітень 2021р.

Орендар - **Товариство з обмеженою відповідальністю "Сіті-Фільм"**

код ЄДРПОУ - **31887112**

Адреса приміщення - **вул. Кобилянської Ольги, 14-16**

рофіль ристання	Характеристика гаражу	Площа, кв.м	Конкурсна ставка через систему ProZorro.Продажі, грн., без ПДВ	Сума, (грн.)
лаш	перший,	**1177,30**		111 827,26
	другий поверх			
	та підвал			
ьна площа		**1177,30**		
за оренду майна:				111 827,26
(20 %)				22 365,34
о орендна плата:				**134 192,06**

р щомісячно самостійно нараховує орендну плату з урахуванням ПДВ та сплачує
очному місяці на розрахунковий рахунок №UA708 9999 8033 436 9999 0000 24405 в
ейство України (ЕАП), код ЄДРПОУ - 37836095, одержувач - Чернівецьке ГУК/Чернівецьке ТГ/00000000
уванням місячної оплати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

авець розрахунку **К. Басараба**