

ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що
належить до комунальної власності Сутисківської територіальної
громади, в особі Сутисківської селищної ради

А. ЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ (ДАЛІ – УМОВИ)

1	Населений пункт	смт Сутиски					
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код за Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР)	Місце-знаходження	ПІБ особи, що підписав договір	Найменування посади особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець, Балансоутримувач	Сутисківська селищна рада	04326282	Вінницька обл., смт Сутиски, проспект Перемоги, 21	Дідух Леонід Болеславович	Селищний голова	Статут
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором			sutysky_sel_rada@ukr.net			
3.2	Орендар	Шрамко Василь Володимирович	2374270432	Вінницька обл. смт Сутиски вул. Малиновського 2	Шрамко В.В.		

4	Об'єкт оренди та склад майна	
4.1	Інформація про об'єкт оренди – нерухоме майно	Нежитлове приміщення загальною площею 297,7 кв.м, що розташована за адресою: Вінницька область, Тиврівський район, смт Сутиски, вул.Вінницька, 51
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 56 Порядку):	
5	Процедура, внаслідок якої майно отримано в оренду (обрати потрібне)	
5.1.	(А) Аукціон	
6	Вартість майна	
6.1	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX “Про оренду державного і комунального майна” (Відомості Верховної Ради України,	сума (гривень), без податку на додану вартість 321218,00 грн. (триста двадцять одна тисяча двісті вісімнадцять гривень. 00 коп.)

	2020 р., № 4, ст. 25) (далі — Закон)	
6.1.1	Оцінювач	ТОВ «ВІНЕКС» дата оцінки “ 28 ” __ 02 __ 2021 р. дата затвердження висновку про вартість Майна “ 25 ” __ 05 __ 2021р.
6.1.2	Рецензент	Арашин О.Л. дата рецензії “17” __ 03 __ 2021р.
6.2	Страхова вартість	Сума, яка дорівнює сумі, зазначеній у пункті 6.1 цих Умов, відповідно:
7	Цільове призначення майна	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря
8	Тип оренди (стандартна або погодинна)	Стандартна
9	Орендна плата і інші платежі	
9.1	Місячна орендна плата, визначена за наслідками проведення аукціону	Сума, грн, без ПДВ __ 805 __ грн. _____

9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	Компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6 .5 Договору
10	Розмір авансового внеску орендної плати	
10.1	2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А)	сума, гривень, без податку на додану вартість __ 1610 грн __
11	Строк договору	5 років з моменту підписання акту приймання-передачі
12	Згода на суборенду ⁴	Орендодавець <u>не надає</u> згоду на передачу майна в суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду
13	Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього Договору	Орендодавця/Балансоутримувача: 30 % Отримувач: р/р UA228201720314251030203034423 МФО 820172, ГУК у Вінницькій області./с/мт.Сутиски/25010300 ЄДРПОУ 04326282 70 % Отримувач: р/р UA728999980334149850000002896 МФО 899998, ГУК у Вінницькій області./с/мт.Сутиски/22080402 ЄДРПОУ 37979858

1. Предмет Договору

- 1.1. Орендодавець передає, 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

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 протягом 10 робочих днів з дати підписання цього Договору.

3. Орендна плата

- 3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов, зокрема: п. 9.1 Умов.
- 3.2. 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 по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар сплачує фактичні витрати за користування комунальними послугами (водопостачання, каналізація та інше) за встановленими тарифами згідно виставлених рахунків.
- 3.3. Орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: - якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до Пункту 9.1 УМОВ) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;
- орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.
- 3.4. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю щомісяця до 15 числа поточного місяця починаючи з дати підписання Акта приймання-передачі майна.
- 3.5. 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.
- 3.5. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.
- 3.6. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння

взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4. Повернення майна з оренди

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

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 – то разом із такими поліпшеннями;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна із оренди, пеню, неустойку;

відшкодувати 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.

4.2. Протягом 3-х робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором в Акті повернення з оренди орендованого Майна.

Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення з оренди орендованого Майна Орендар сплачує Орендодавцю 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 Орендодавця здійснювати ремонт та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

за згодою Орендодавця здійснювати невід'ємні поліпшення Майна;

за згодою Орендодавця і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на здійснення ремонту, капітального ремонту або невід'ємних поліпшень в рахунок зменшення орендної плати.

5.2 Орендар має право отримати компенсацію витрат, пов'язаних із здійсненням невід'ємних поліпшень Майна, від нового орендаря Майна, якщо цей Договір продовжується на аукціоні, а Орендар не скористався своїм переважним правом на продовження цього Договору. Компенсація витрат,

пов'язаних із здійсненням невід'ємних поліпшень, здійснюється відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого рішенням представницького органу місцевого самоврядування до сфери управління якого належить Орендодавець або рішенням Кабінетом Міністрів України.

5.3 Орендар має право отримати компенсацію витрат, пов'язаних із здійсненням 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 витрат, пов'язаних із здійсненням невід'ємних поліпшень. Порядок і умови отримання компенсації або зарахування суми невід'ємних поліпшень в рахунок купівельної ціни встановлюється Законом про приватизацію.

5.4 Орендар одержує право на викуп орендованого майна, якщо орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менше як 25 % ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна.

6. Режим використання орендованого Майна

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

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, (3) утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням,

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 доступ на об'єкт оренди у робочі дні у проміжок часу з 8 до 19 (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 Орендодавець повідомляє 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 ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо. При виникненні такої ситуації Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

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

7.1 Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, (у разі понесення Орендодавцем таких витрат).

8. Суборенда

8.1 Орендар не має право здавати Майно в суборенду.

9. Запевнення Сторін **А. Запевнення Орендодавця**

9.1 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, посилення на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за виключенням обставин, відображених в Акті приймання-передачі.

Б. Запевнення Орендаря

9.2 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.

10. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

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 державне 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 та штрафних санкцій, передбачених цим Договором може здійснюватися на підставі рішення суду.

Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

11. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

12.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Цей строк починається з дати підписання Акта приймання-передачі Майна.

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.

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 за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження 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, а також не продовження договору оренди на новий строк.

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

12.5.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців;

12.5.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пункті 7 Умов;

12.5.3. 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;

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

12.5.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.6. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, що не перевищує 30 календарних днів з дати припису (5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або

перешкоджання у здійсненні Орендодавцем контролю за використанням Майна).

Припис 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 Орендаря про припинення Договору на вимогу Орендодавця. 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 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.

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 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 постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг впродовж одного місяця з моменту звернення Орендаря.

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на розірвання договору відповідно до пункту 12.9 цього Договору, Орендар має повідомити Орендодавця протягом строків, зазначених у відповідному підпункті пункту 12.9 Договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю вимогу про дострокове припинення цього Договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених у відповідному підпункті пункту 12.9 Договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору, крім випадків коли Орендар надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендаря, передбачених частиною другою цього пункту

Орендодавець повертає забезпечувальний депозит і відповідну частину орендної плати, сплачені Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акту повернення Майна з оренди.

12.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Орендодавцем Акта повернення з оренди орендованого Майна .

13. Інше

13.1 Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 5 робочих днів про зміни у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець повідомляє Орендаря про ці зміни шляхом направлення електронного повідомлення протягом 5 робочих днів з дати їх настання.

13.2 Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна орендодавця або балансоутримувача Майна, новий орендодавець або балансоутримувач стає стороною цього Договору шляхом складання Акта про заміну сторони у договорі оренди державного майна (далі – Акт про заміну сторони, або Акт). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим орендодавцем або балансоутримувачем. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту оприлюднення Акта про заміну сторони у електронній торговій системі (ЕТС), а щодо договорів, укладених без проведення аукціону на ЕТС, - з моменту отримання Орендарем примірника такого Акта. Акт про приєднання до договору складається у трьох оригінальних примірниках. Новий орендодавець або балансоутримувач зобов'язаний надіслати іншим сторонам Договору по одному примірнику Акта.

13.4. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

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

14. Додатки

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

Акт приймання-передачі орендованого Майна;

виписка із протоколу електронного аукціону (в разі якщо проведення електронного аукціону передбачено законодавством);

Орендодавець

Сутисківська селищна рада

23320, Вінницька обл., смт Сутиски

Проспект Перемоги, 21

Код ЄДРПОУ 04326282

р/р UA548201720314281026203034423

р/р UA728999980334149850000002896

ГУК у Вінницькій області

МФО 820172

Селищний голова

Дідух Л.Б.

Орендар

Шрамко Василь

Володимирович

Інд.код 2374270432

Вінницька обл. смт Сутиски

вул. Маліновського буд.2

Шрамко В.В.