

ФКМ

**ДОГОВІР № 1/21/2-4**  
**оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного**  
**майна, що належить до комунальної власності Северодонецької міської**  
**територіальної громади**

**I. ЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ (далі — Умови)**

|       |                                                                                                  |                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                                                                                                            |                                                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Найменування населеного пункту                                                                   | місто Северодонецьк                                                                                                          |                                                                                                          |                                                                                                                                            |                                                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2     | Дата                                                                                             | 19 березня 2021 р                                                                                                            |                                                                                                          |                                                                                                                                            |                                                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3     | Сторони                                                                                          | Найменування                                                                                                                 | Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань | Адреса місцезнаходження                                                                                                                    | Прізвище, ім'я, по батькові особи, що підписала договір  | Посада особи, що підписала договір                                                                                                      | Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.1.  | Орендодавець                                                                                     | Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області | 25372814                                                                                                 | 93400, Україна, м. Северодонецьк бульвар Дружби Народів, 32                                                                                | Сердюкова Олена Євгенівна                                | Начальник Фонду комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області | Положення про Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області, затверджено розпорядженням керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області від 03.03.2021 № 11 |
| 3.1.1 | Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором |                                                                                                                              |                                                                                                          | <a href="mailto:orenda_fkm@sed-rada.gov.ua">orenda_fkm@sed-rada.gov.ua</a><br><a href="mailto:fkf@sed-rada.gov.ua">fkf@sed-rada.gov.ua</a> |                                                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.2   | Орендар                                                                                          | Фізична особа-підприємець Головатий Володимир Михайлович                                                                     | 2281611675                                                                                               | 93400, Україна, м. Северодонецьк, вул. Шевченка, буд.15а, кв.3                                                                             | Фізична особа-підприємець Головатий Володимир Михайлович |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.2.1 | Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором    |                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                                                                                                            |                                                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.3   | Балансоутримувач                                                                                 | Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району                    | 25372814                                                                                                 | 93400, Луганська обл., місто Северодонецьк, б. Дружби Народів, 32                                                                          | Сердюкова Олена Євгенівна                                | Начальник Фонду комунального майна Северодонецької міської                                                                              | Положення про Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної                                                                                                                                                                                                                         |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | району Луганської області                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   | військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області, затверджено розпорядженням керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області від 03.03.2021 № 11 |
| 3.3.1 | Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | orenda_fkm@sed-rada.gov.ua<br>fkm@sed-rada.gov.ua |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4     | Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1   | Інформація про об'єкт оренди — нерухоме майно                                                                                                                                                                                                                                            |  | Тип: Нерухомість<br>Назва об'єкта: Нежитлове приміщення<br>Опис об'єкта: 1-поверхова нежитлова цегляна будівля, з окремими входом (цех)<br>Опис коду класифікатора САУ: 04000000-8 Нерухоме майно<br>Адреса місцезнаходження активу: 93400, Україна, Луганська область, м. Северодонецьк, вулиця Енергетиків,9<br>Загальна площа об'єкту оренди, кв.м: 210.25<br>Корисна площа об'єкту оренди, кв.м: 210.25<br>Номер поверху або поверхів:1<br>Технічний стан об'єкта оренди: задовільний<br>Місце розташування об'єкта в будівлі: Надземний<br>Централізоване опалення присутнє: Ні<br>Чи приєднаний об'єкт оренди до електромережі: Так<br>Каналізація присутня: Ні<br>Водозабезпечення присутнє: Ні |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2   | Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт<br><a href="https://auction.e-tender.ua/#/registryObjectDetails/ef0bbb2152734236911cac82073a6821">https://auction.e-tender.ua/#/registryObjectDetails/ef0bbb2152734236911cac82073a6821</a> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5     | Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5.1.  | (А) аукціон                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6     | Вартість Майна                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.1   | Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача                                                                                                                                                                                                                               |  | сума (гривень), без податку на додану вартість 207487,00 (двісті сім тисяч чотириста вісімдесят сім )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   | станом на 31.01.2021                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.2   | Страхова вартість                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.2.1 | Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов                                                                                                                                                                                                                                          |  | сума (гривень), без податку на додану вартість 207487,00<br>двісті сім тисяч чотириста вісімдесят сім                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.3   | Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна                                                                                                                                                                                                                         |  | сума (гривень) 992, 31 грн. (дев'ятсот дев'яносто дві грн. 31 коп.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7     | Цільове призначення Майна                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7.1.  | Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8     | Орендна плата та інші платежі                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8.1   | Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону                                                                                                                                                                                                                     |  | сума, гривень, без податку на додану вартість 2075 грн. 00 коп<br>сума, гривень з податком на додану вартість 2490 грн.00 коп                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   | дата і реквізити протоколу електронного аукціону<br>№UA-PS-2021-02-17-000005-1<br>від 09.03.2021                                                                                                                                            |

|      |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.2  | Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю                 | Орендар самостійно укладає договори з відповідними підприємствами на теплопостачання, вивезення сміття, споживання електроенергії, постачання холодної води та інші технічні, комунальні, житлові послуги та інформує Орендодавця про їх укладання |                                                                                                                                   |
| 9    | Розмір авансового внеску орендної плати                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
| 9.1  | 2 (дві) місячні орендні плати,                                                                 | сума, гривень, без ПДВ 4150,00, з ПДВ 4980,00                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |
| 10   | Сума забезпечувального депозиту                                                                | 2 (дві) місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір сума, гривень 6000,00                                             |                                                                                                                                   |
| 11   | Строк договору                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
| 11.1 | П'ять років з дати набрання чинності цим договором. З 22.03.2021 по 22.03.2026                 |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
| 12   | Згода на суборенду                                                                             | Орендодавець не надав згоду на передачу майна в суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду                                                                                                                                         |                                                                                                                                   |
| 13   | Додаткові умови оренди                                                                         | відсутні                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                   |
| 14   | Банківські реквізити для сплати орендарем орендної плати платежів відповідно до цього договору | Балансоутримувача (орендодавця)<br>код 25372814, UA858201720355189003000033086, Держказначейська служба України, м. Київ                                                                                                                           |                                                                                                                                   |
| 15   | Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору                      | Балансоутримувачу 100 відсотків суми орендної плати та податку на додану вартість                                                                                                                                                                  | До місцевого бюджету 100 відсотків суми орендної плати, до державного бюджету 20% ПДВ перераховує Балансоутримувач (Орендодавець) |

## **II. НЕЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ**

### **1.Предмет договору**

1.1. Орендодавець (який виступає Балансоутримувачем) передає, а Орендар приймає у 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 з 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 одночасно з підписанням цього договору.

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 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території, 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 визначена за результатами аукціону та розраховується за січень-грудень року оренди, що настає 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. Орендар самостійно здійснює коригування орендної плати на індекс інфляції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на рахунок Балансоутримувача щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу.

3.4. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати).

3.5. Договір укладено за результатами проведення аукціону та підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем (Балансоутримувачем). Орендодавець (Балансоутримувач) може звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими у Орендаря є заборгованість.

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

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету або Балансоутримувачу, 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 акта приймання-передачі Майна.

3.9. 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).

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

#### **4. Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит**

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

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;

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 (за наявності такого договору);

відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Балансоутримувач складає акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати два примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу один примірник підписаного Орендарем акту разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаного Орендарем акту.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача 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.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, до або в день підписання цього договору Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень Орендодавця (Балансоутримувача), або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Орендодавця (Балансоутримувача).

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до місцевого бюджету, якщо:

Орендар відмовився від підписання акта повернення з оренди орендованого Майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Балансоутримувача (Орендодавця) з метою складення такого акта;

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

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

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

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

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати орендної плати;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому Майну;

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

Орендодавець повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення вирахувань, передбачених цим пунктом.

## **5. Поліпшення і ремонт орендованого майна**

5.1. Орендар має право:

за згодою Балансоутримувача проводити 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 про надання згоди, прийнятого відповідно до законодавства України про оренду

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача (Орендодавця) на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, визначаються Порядком.

5.3. У разі припинення або розірвання договору оренди, невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем за рахунок власних коштів (як з дозволу так і без дозволу орендодавця) є комунальною власністю Сєверодонецької міської територіальної громади та компенсації не підлягають.

## **6. Режим використання орендованого Майна**

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 7.1 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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

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) 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 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 (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 Балансоутримувач (Орендодавець) 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 10 робочих днів орендар звертається до відповідних підприємств щодо укладання договорів на постачання комунальних, житлових та інших послуг та протягом місяця інформує балансоутримувача про їх укладання.

Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних (житлових, інших) послуг.

## **7. Страхування об'єкта оренди.**

### **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 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 документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу (Орендодавцю) 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 укладений.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом **10 робочих днів** з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов.

## **8. Суборенда**

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

## **9. Запевнення сторін**

9.1. Балансоутримувач (Орендодавець) запевняє Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта 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 винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

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.

9.3. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 9.1 Умов.

9.4. Одночасно або до укладення цього договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

## **10. Додаткові умови оренди**

10.1. Додаткові умови оренди не визначались.

## **11. Відповідальність і вирішення спорів за договором**

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

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями 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 11 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами. 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 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

12.6. Договір припиняється у разі (підстави передбачені ст.24 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»:

12.6.1 закінчення строку, на який його укладено;

укладення з орендарем договору концесії такого майна;

припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);

визнання орендаря банкрутом;

знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено, то договір вважається припиненим з:

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця 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;

12.6.1.2. якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону.

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;

12.6.3. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.4. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

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

12.6.6. 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, якщо Орендар:

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

12.7.2. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі.

12.7.3. перешкоджає співробітникам Орендодавця (Балансоутримувача) здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

12.7.4. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець (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 (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 (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.

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 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).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю (Балансоутримувачу) із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, 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 Орендарем Орендодавцю (Балансоутримувачу) вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець (Балансоутримувач) надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

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

Балансоутримувач 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;

Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит 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 бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення 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 територіальної громади міста Северодонецька Луганської області;

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

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

### 13. Інше

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

13.2. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі — акт про заміну сторони). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам договору листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

13.3. 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 Орендаря, Орендодавця (Балансоутримувача).

Підписи сторін

Орендодавець (Балансоутримувач)

Орендар

02.1

**Акт**  
**приймання-передачі в оренду нерухомого майна, що належить до**  
**комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади**

м. Северодонецьк

19 березня 2021 року

Орендодавець, що виступає Балансоутримувачем: Фонд комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області, код за ЄДРПОУ 25372814, що знаходиться за адресою: Луганська область, місто Северодонецьк, бульвар Дружби Народів, 32, в особі начальника Фонду комунального майна Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області Сердюкової Олени Євгенівни, яка діє на підставі Положення про Фонд, що затверджене розпорядженням керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації Северодонецького району Луганської області від 03.03.2021 № 11 з однієї сторони, та Орендар: фізична особа-підприємець Головатий Володимир Михайлович, код 2281611675, з другої сторони, склали цей Акт про наведене нижче:

1. На виконання договору оренди нерухомого майна від 19.03.2021 № 1/21/2-4 (далі – Договір оренди) Орендодавець (Балансоутримувач) передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно, що належить до комунальної власності Северодонецької міської територіальної громади (далі – Об'єкт оренди):

| Характеристика нерухомого майна                            |                                                          |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ключ об'єкта, під яким об'єкт включений до Переліку І типу | 5ffd8f9fe93ca5380e5669f7                                 |
| Поверх                                                     | 1 поверх                                                 |
| Загальна площа об'єкта (кв. м)                             | 210,25                                                   |
| Назва об'єкта                                              | Нежитлове приміщення (інв. № 544/1)                      |
| Місцезнаходження об'єкта                                   | Луганська область, м. Северодонецьк, вул. Енергетиків, 9 |

2. Орендодавець (Балансоутримувач) і Орендар засвідчують, що, за винятком тих випадків і обставин, про які зазначено у пункті 3 нижче, повністю відповідає дійсності інформація про Об'єкт оренди, яка оприлюднена в електронній торговій системі.

3. Запевнення Орендодавця (Балансоутримувача), зазначені у пунктах 9.1.1 і 9.1.2 Договору оренди, повністю відповідають дійсності, а випадки і обставини, на які є посилання у цих пунктах Договору оренди, відсутні.

Підписи сторін