

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 03/21
нерухомого майна по вул. Воронезькій, 22
що належить до комунальної власності
та передається в оренду за результатами проведення аукціону

м. Запоріжжя

« 28 » січня 2021 року

Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради в подальшому іменованій «Орендодавець» в особі заступника директора департаменту з правових питань департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради Єфімової Наталії Олександрівни, яка діє на підставі Положення про департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради, затвердженого рішенням Запорізької міської ради від 30.09.2020 №33 та довіреності від 30.01.2020 №07/01/01-10, департамент освіти і науки Запорізької міської ради в подальшому іменованій «Балансоутримувач», в особі директора департаменту освіти і науки Запорізької міської ради Романчука Станіслава Юрійовича, який діє на підставі Положення про департамент освіти і науки Запорізької міської ради, з одного боку, та **товариство з обмеженою відповідальністю «РССЦ Медздравниця»** в подальшому іменованій «Орендар», в особі керівника Меца Владислава Андрійовича, який діє на підставі Статуту, з іншого боку, а разом іменовані Сторони, уклали цей договір про таке (далі - Договір):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач шляхом проведення аукціону, на підставі *протоколу електронного аукціону від 03.01.2021 №UA-PS-2020-12-15-000003-1* передають, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно – **нежитлові приміщення №№183-186, 188-198, 200, 201, 204-242 третього поверху будівлі (літ. А-3) загальною площею 2015,9 кв.м по вул. Воронезькій, 22 м.Запоріжжя** (далі - Майно), які перебувають в оперативному управлінні департаменту освіти і науки Запорізької міської ради, вартість яких визначена на підставі звіту про незалежну оцінку Майна і становить за висновком про їх вартість 4669700,00 грн. (чотири мільйона шістьсот шістьдесят дев'ять тисяч сімсот гривень 00 копійок) без ПДВ станом на 31.10.2020.

1.2. Страхова вартість майна дорівнює сумі, визначеній у п.1.1. Договору.

1.3. Витрати, пов'язані із проведенням оцінки Майна становлять 2800,00 грн.

1.4. Майно передається в оренду з метою – для розміщення медичного кардіологічного реабілітаційного центру.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном з моменту підписання Сторонами Договору та Акту приймання-передачі.

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Майна переходить до Орендаря з дати підписання такого Акту.

2.2. Передача Майна в оренду зазначеного у п.1.1 даного Договору не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це Майно. Власником орендованого майна залишається територіальна громада міста Запоріжжя в особі Запорізької міської ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата становить суму, визначену за наслідками проведення аукціону (*протокол електронного аукціону від 03.01.2021 №UA-PS-2020-12-15-000003-1*) і становить 46700,00грн. без ПДВ.

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 несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.9. цього Договору.

3.2. Орендна плата 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. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

3.3. Орендна плата розраховується та спрямовується Орендарем самостійно на розрахунковий рахунок №UA938201720314211026203078446 Державної Казначейської служби України м.Київ, МФО 820172, код ЄДРПОУ 37573094 щомісячно не пізніше 20 числа місяця наступного за звітним та підтверджується Орендарем шляхом надання Балансоутримувачу інформації про перерахування орендної плати (копії документів про сплату орендної плати).

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку визначеному чинним законодавством України.

3.4. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар сплачує авансовий платіж з орендної плати у розмірі двох місячних орендних плат на розрахункові рахунки зазначені у п.3.3 Договору.

Сума орендної плати, сплаченої авансом підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

Виконання зобов'язання підтверджується наданим Орендарем платіжним документом Орендодавцю.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем або Балансоутримувачем у судовому порядку.

3.6. У випадку порушення строків оплати та обсягу платежу, Орендар зобов'язаний сплатити пеню і штраф у розмірі 3% річних від простроченої суми орендного платежу щодо якого було допущено відповідне порушення та інфляційні витрати.

Обов'язок щодо нарахування вказаних вище платежів покладається на Орендаря. В разі нездійснення Орендарем сплати платежів, нарахування виконує Балансоутримувач у встановленому нормативно-правовими актами порядку.

3.7. Надмірно сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку із припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю за його письмовою заявою.

3.8. Припинення дії цього Договору не тягне за собою припинення зобов'язання Орендаря з погашення заборгованості з орендної плати, пені, штрафів, неустойки. Припинення даного зобов'язання відбувається лише при його виконанні у повному обсязі.

3.9. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача або Орендодавця спільно з Балансоутримувачем проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

3.10. У разі наявності заборгованості платежі сплачені Орендарем зараховуються в хронологічному порядку, тобто, починаючи з такої заборгованості, що виникла у найдавніший період, до повного її погашення

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

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

4.1.1. Звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта приймання-передачі з оренди орендованого Майна, в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного

знос, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення, здійснено капітальний ремонт та(або) реконструкція, які не можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди – то разом із такими поліпшеннями, капітальним ремонтом/реконструкцією.

4.1.2. Сплатити нараховану орендну плату, пеню, штраф, неустойку, плату за землю (за наявності підстав), платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, та інші платежі, передбачені цим Договором враховуючи добу фактичної здачі комунального Майна за Актом приймання-передачі.

4.1.3. 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 такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.1.4. Орендар повертає комунальне майно Балансоутримувачу, Орендодавцю одночасно із підписанням Акту приймання-передачі вказаного майна у порядку, передбаченому чинними нормативно-правовими актами з цього питання:

- не пізніше останнього дня строку дії цього Договору у разі закінчення строку дії цього Договору;
- протягом трьох робочих днів з дати припинення/розірвання цього Договору;
- не пізніше трьох робочих днів з дати формування Протоколу про визнання переможця аукціону на продовження Договору, яким визначено, що Переможцем стала інша особа.

4.2. Обов'язок по складанню Акта приймання-передачі покладається на Балансоутримувача.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Сторонами Акта приймання-передачі з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання примірників Акту приймання-передачі з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує на рахунки згідно з п.3.3 цього Договору неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

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

за згодою Балансоутримувача і Орендодавця здійснювати невід'ємні поліпшення Майна.

**Невід'ємні поліпшення орендованого майна підлягають погодженню з Департаментом комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради до початку проведення робіт. Погодження департаменту оформлюється в формі листа і надається на підставі заяви (клопотання) Орендодавця, до якої додаються копії документів, наданих Орендарем та згода органу, уповноваженого управляти відповідним майном. У разі відмови Департаменту у погодженні проведення невід'ємних поліпшень – проведення таких робіт забороняється.*

Виконання будівельних робіт здійснюються після отримання в установленому чинними нормативно-правовими актами порядку дозвільних документів.

5.2. Умови, які визначені пунктом 5.1 цього Договору не розглядаються як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягнуть за собою зобов'язання щодо компенсації вартості поліпшень.

5.3. 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 Кабінетом Міністрів України.

5.4. У випадку приватизації об'єкта оренди шляхом продажу на аукціоні компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється покупцем відповідно до чинного законодавства.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язаний:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до цільового призначення, визначеного у пункті 1.4 Договору та утримувати його в належному технічному та санітарному стані.

6.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату з урахуванням її індексації незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

6.3. За наявності підстав сплачувати у встановленому законом порядку плату за землю.

Контроль за виконанням даного зобов'язання покладається на Балансоутримувача Майна з правом бути позивачем у судах.

6.4. Здійснити оплату, пов'язану з проведенням незалежної оцінки Майна в сумі, зазначеній у пункті 1.3 Договору або протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору компенсувати такі витрати особі, яка понесла ці витрати.

6.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, утримувати 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.

Ризик випадкової загибелі чи пошкодження Майна оренди несе Орендар.

6.6. Орендар зобов'язаний:

6.6.1. відповідно до вимог нормативно-правових актів пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди;

6.6.2. забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Балансоутримувача;

6.6.3. 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 з розслідування.

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

6.7. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача безперешкодний доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору, а також 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 таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.8. Орендар зобов'язаний:

6.8.1. протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 1.2 Договору, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою КМУ від 03.06.2020 №483 (надалі-Порядок). Договором страхування повинно бути передбачено захист від усіх ризиків, які можуть призвести до загибелі чи пошкодження об'єкта оренди. Страхове відшкодування використовується

особою, яка його отримала на відновлення орендованого Майна чи погашення в грошовій формі збитків Балансоутримувача;

6.8.2. протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування надати Балансоутримувачу та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) та платіжного доручення (платіжних доручень) про перерахування страхового платежу (страхових платежів). Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника);

6.8.3. постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про перерахування страхового платежу (страхових платежів).

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

6.9. В місячний термін Орендарю укласти відповідні договори з постачальниками комунальних послуг або з балансоутримувачем будівлі договір про відшкодування Орендарем Балансоутримувачу витрат останнього за отримані комунальні послуги, послуги з утримання будівлі та прибудинкової території, витрат на відшкодування земельного податку (у разі оформлення земельної ділянки) тощо та своєчасно вносити платню за ці послуги у встановленому законодавством порядку, про що повідомити Орендодавця, надавши у 10-ти денний термін засвідчені належним чином копії відповідних договорів.

6.10. Протягом 7-ми календарних днів з моменту прийняття рішення про припинення господарської діяльності або порушення щодо нього провадження про банкрутство Орендар зобов'язаний повідомити Орендодавця та Балансоутримувача про вищевказані обставини шляхом направлення відповідних листів з повідомленням про вручення.

6.11. Орендар письмово повідомляє інші Сторони Договору протягом 5-ти робочих днів про зміни у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних з дати внесення змін.

Орендодавець і Балансоутримувач повідомляють Орендаря про власні зміни у будь-який спосіб.

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

6.13. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором.

Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу/колишньому орендарю витрати, пов'язані із укладенням охоронного договору, якщо вони були понесені протягом календарного року до дати укладання договору оренди або протягом дії цього Договору.

7. СУБОРЕНДА

7.1. Орендар має право передати Майно в суборенду за наявності згоди Балансоутримувача, Орендодавця зазначеної в оголошенні про передачу майна в оренду. При цьому Орендар має право використовувати Майно за цільовим призначенням, визначеним п.1.4 Договору.

Внесення змін до Договору оренди в частині цільового призначення для суборенди Майна здійснюється відповідно до вимог пункту 126 Порядку.

7.2. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон).

Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

7.3. Орендар зобов'язаний протягом 3-х робочих днів з моменту укладення договору суборенди надати Орендодавцю інформацію про суборендаря, в обсязі передбаченому

чинним законодавством та копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі.

7.4. До договору суборенди застосовуються положення цього Договору, крім випадків визначених Законом.

7.5. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов Договору оренди.

8. ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

8.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього наказом Орендодавця від 10.12.2020 №352р «Про затвердження додаткових умов оренди майна по вул. Воронежській, 22», визначених цим Договором, та які було включено до оголошення про передачу Майна в оренду, а саме: обмеження використання майна по вул.Воронезькій, 22 за цільовим призначенням об'єкта оренди:

- Громадські об'єднання та благодійні організації.
- Тренажерні зали, заклади фізичної культури і спорту, діяльність з організації та проведення занять різними видами спорту.
- Склади. Камери схову, архіви.
- Науково-дослідні установи.
- Розміщення суб'єктів підприємницької діяльності, які здійснюють іншу виробничу діяльність..

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

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

9.2. 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.

9.3. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, може здійснюватись на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватись в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

9.4. Орендар несе матеріальну відповідальність за якість виконаних робіт і всі пошкодження, пов'язані з проведенням ним ремонту, реконструкції або переобладнанням орендованого майна.

9.5. З метою проведення перевірки дотримання умов цього Договору Орендодавцем або Балансоутримувачем орендованого майна створюється комісія з залученням необхідних фахівців, за результатами роботи якої складається акт перевірки та надаються висновки, рекомендації або висуваються вимоги щодо усунення Орендарем виявлених комісією порушень.

9.6. Неусунення Орендарем у встановлений в акті перевірки термін виявлених порушень може бути підставою для розірвання цього Договору в установленому нормативно-правовими актами порядку.

9.7. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку. Будь-яка Сторона за цим Договором може бути позивачем та відповідачем в суді.

10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено строком на 5 років та діє з 28.01.2021 по 28.01.2026 включно.

Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення,

якщо відповідно до законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Договору та Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються у встановленому чинним законодавством порядку за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії, шляхом укладання додаткової угоди до Договору.

У разі, якщо Договір посвідчено нотаріально, додаткова угода про внесення змін і доповнень до нього, підлягає нотаріальному посвідченню.

Витрати на здійснення нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору та додаткових угод до нього покладаються на Орендаря.

10.4. Продовження цього Договору здійснюється у встановленому чинним законодавством порядку та при умові виконання пункту 6.4 Договору.

Орендар, який бажає продовжити цей Договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця не пізніше ніж за 3 місяці до закінчення строку дії Договору.

Ненадання Орендарем заяви про продовження дії Договору у зазначений строк є підставою для припинення Договору.

Якщо Орендар має заборгованість із сплати орендної плати, він не може звертатися із заявою про продовження Договору оренду до моменту погашення ним такої заборгованості.

Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений законодавством спосіб.

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.

10.5. Якщо інше не передбачено цим Договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни (окрім змін, які виникли внаслідок зміни Сторони) або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Договір припиняється:

10.6.1. у разі закінчення строку, на який його укладено, за умови що:

- Орендодавець прийняв рішення про відмову у продовженні цього Договору з підстав, передбачених статтею 19 Закону та повідомив про це Орендаря не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії Договору;

- Орендар не подав заяву про продовження цього Договору у строк не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору оренди;

- Орендар не скористався своїм переважним правом на продовження цього Договору, внаслідок чого переможцем аукціону на продовження цього Договору стала інша особа.

10.6.1.1 на підставі рішення Орендодавця (за необхідністю) Договір вважається припиненим в дату настання відповідних обставини:

- укладення з Орендарем договору концесії такого майна;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
- припинення юридичної особи - Орендаря або юридичної особи - Орендодавця (за відсутності правонаступника);
- смерті фізичної особи - Орендаря;
- визнання Орендаря банкрутом;
- знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

10.6.2. Якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частини 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 терміну Орендар звернувся до суду з

оскарженню такого рішення Орендодавця. У такому випадку Договір вважається припиненим:

по закінченню 2-х місяців з дня звернення Орендарем з таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

з дати набуття законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря.

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, зазначеної у Договорі або поштовим відправленням із описом вкладення за адресою зазначеною в єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань або за адресою орендованого Майна.

10.6.3. На вимогу Орендодавця з підстав, якщо Орендар:

- допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців;
- використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням визначеними у пункті 1.4 Договору;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
- перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;
- порушує додаткові умови оренди (у разі наявності);
- порушує умови охоронного договору, укладеного відносно Майна (у разі його наявності).

10.6.4. На вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 10.8 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в дату, визначену відповідно до пункту 10.9 цього Договору.

10.6.5. За згодою сторін цього Договору у дату підписання Акта приймання-передачі Майна з оренди.

10.6.6. На вимогу будь-якої із Сторін цього Договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

10.7. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених підпунктом 10.6.3 цього Договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря та іншу Сторону Договору листом. У листі має міститись опис порушення і вимога про його усунення в строк, що не перевищує 30 календарних днів з дати реєстрації такого листа (5-ти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

Лист надсилається на адресу електронної пошти Орендаря, зазначеної у Договорі або поштовим відправленням із описом вкладення за адресою зазначеною в єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань або за адресою орендованого Майна;

Якщо протягом встановленого у вимозі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю та іншій Стороні Договору лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця.

Договір вважається припиненим (розірваним) на 5-ий робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем Орендарю та іншій Стороні Договору листа про дострокове припинення цього Договору. Лист про дострокове припинення цього Договору надсилається електронною поштою або поштовим відправленням з описом вкладення за адресою Орендаря, зазначеною в єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань або за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця, або з дати отримання електронного листа – підтвердження від Орендаря.

10.8. Цей Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

- 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

- протягом 2-ох місяців після підписання Акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати Об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на Об'єкті через відсутність на Об'єкті можливості підключення до комунальних послуг або відмови Балансоутримувача (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель будинку тощо) укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг впродовж одного місяця з моменту звернення Орендаря.

10.9. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на розірвання договору відповідно до пункту 10.8. цього Договору, Орендар має повідомити Орендодавця і Балансоутримувача протягом строків, зазначених у пункті 10.8 Договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю і Балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього Договору. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених у пункті 10.8 Договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на 10-ий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю і Балансоутримувачу листа про дострокове припинення цього Договору, крім випадків коли Орендодавець або Балансоутримувач надали Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендаря або Балансоутримувача, передбачених частиною другою цього пункту:

Балансоутримувач повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акту приймання-передачі Майна з оренди.

10.10. У разі припинення або розірвання Договору:

- поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1. цього Договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення – комунальною власністю;

- поліпшення Майна, здійснені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1. цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є комунальною власністю та їх вартість компенсації не підлягає.

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами Акта приймання-передачі з оренди орендованого Майна.

11. ІНШЕ

11.1. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає Стороною цього Договору шляхом підписання додаткової угоди до Договору.

Якщо протягом строку дії Договору відбувається реорганізація Орендаря, юридична особа, що стає правонаступником особи, що реорганізується, стає Стороною цього Договору шляхом укладання додаткової угоди до Договору.

Заміна Орендаря, інша ніж передбачена частиною другою цього пункту, не допускається.

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

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

11.4. Листування між Сторонами можливе в паперовій та електронній формі. Листування здійснюється та вважається належним, якщо направляються:

- за адресою об'єкта оренди або
- за адресою, зазначеною в єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань або
- за іншою адресою, зазначеною в Договорі.

Листи, направлені на іншу електронну адресу вважаються такими, що не надійшли.

12. ДОДАТКИ

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

- розрахунок орендної плати (за наявності);
- висновок про вартість Майна/акт оцінки Майна, що передається в оренду (за наявності);
- Акт приймання-передачі орендованого Майна;
- виписка із протоколу електронного аукціону;

У разі потреби до Договору можуть додаватися інші передбачені законодавством документи.

13. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець: Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради
Юридична адреса: пр.Соборний, 206, м.Запоріжжя, 69105, код ЄДРПОУ 37573068
Телефон: 233-99-48, 213-24-91, 233-00-74
E-mail: reception.dkvp@zp.gov.ua

Балансоутримувач: Департамент освіти і науки Запорізької міської ради
Юридична адреса: вул. Незалежної України, 39-Б, м. Запоріжжя, 69019, код ЄДРПОУ 37573094
Телефон: 7082418
E-mail: reception.don@zp.gov.ua.

Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «РССЦ Медздравниця»
Адреса: вул. Воронежська, 22, м.Запоріжжя, 69114
Телефон: (067) 4201320; (093) 4201320; (099) 4201320
E-mail: _____

Орендодавець:
Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради
Заступник директора департаменту з правових питань департаменту:


_____ Н.О. Єфімова
М.П.

Балансоутримувач:
Департамент освіти і науки
Запорізької міської ради
Директор департаменту:


_____ С.Ю. Романчук
М.П.

Орендар:
ТОВ «РССЦ Медздравниця»
Керівник:

_____ М.П.



**АКТ
прийому-передачі**

м. Запоріжжя

« 28 » січня 2021

Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради в подальшому іменованій «Орендодавець» в особі заступника директора департаменту з правових питань департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради Єфімової Наталії Олександрівни, яка діє на підставі Положення про департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради, затвердженого рішенням Запорізької міської ради від 30.09.2020 №33 та довіреності від 30.01.2020 №07/01/01-10, департамент освіти і науки Запорізької міської ради в подальшому іменованій «Балансоутримувач», в особі директора департаменту освіти і науки Запорізької міської ради Романчука Станіслава Юрійовича, який діє на підставі Положення про департамент освіти і науки Запорізької міської ради, передають, а товариство з обмеженою відповідальністю «РССЦ Медздравниця» в подальшому іменованій «Орендар», в особі керівника Меца Владислава Андрійовича, який діє на підставі Статуту, приймає в строкове платне користування комунальне майно - нежитлові приміщення №№183-186, 188-198, 200, 201, 204-242 третього поверху будівлі (літ. А-3) загальною площею 2015,9 кв.м по вул. Воронежській, 22 м.Запоріжжя (далі - Майно), які перебувають в оперативному управлінні департаменту освіти і науки Запорізької міської ради, вартість яких визначена на підставі звіту про незалежну оцінку Майна і становить за висновком про їх вартість 4669700,00 грн. (чотири мільйона шістсот шістдесят дев'ять тисяч сімсот гривень 00 копійок) без ПДВ станом на 31.10.2020.

Орендодавець:

Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради
Заступник директора департаменту
з правових питань департаменту:

М.П.

Н.О. Єфімова

Балансоутримувач:

Департамент освіти і науки
Запорізької міської ради
Директор департаменту:

М.П.

С.Ю. Романчук

Орендар:

ТОВ «РССЦ Медздравниця»
Керівник:

М.П.



ЗАТВЕРДЖЕНО:

Засвід.
Директор департаменту
комунальної власності та приватизації
Запорізької міської Ради

с.п. В. Хасітський
Забутний О.П.

« 8 » грудня 2020 року.

ВИСНОВКИ СУБ'ЄКТА ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності – товариство з обмеженою відповідальністю «Експертно-аналітичний центр» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 225/18 від «16» березня 2018 року) – виконав на замовлення фізичної особи – департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської Ради (договір № 1299 від «01» грудня 2020 року) оцінку об'єкта оренди – нежитлових приміщень №№ 183-186, 188-198, 200, 201, 204-242 третього поверху будівлі (літера А-3), загальною площею 2 015,9 м², розташованої за адресою: м. Запоріжжя, вул. Воронезька, 22.

Рік забудови будівлі Об'єкта оцінки – 1993.

Об'єкт оцінки розташований в периферійній зоні міста Запоріжжя. Район розташування Об'єкта оцінки можна вважати слабо насиченим комерційною інфраструктурою. На відстані до 300-500 метрів від Об'єкта оцінки розташовано кілька приміщень різноманітних комерційних підприємств, кілька магазинів та будівля магазину мережі «АТБ».

Транспортний і пішохідний потоки вздовж Об'єкта оцінки можна вважати практично відсутніми (окрім часів пік), що характерно для усіх спальних районів.

Об'єкт оцінки являє собою приміщення колишньої школи. Приміщення Об'єкта оцінки має прості оздоблення. Вхід до приміщень Об'єкта оцінки сумісний з іншими приміщеннями будівлі і розташований з центрального фасаду.

Відсутнє облаштоване місце для паркування автотранспорту. Під'їзд автотранспортом здійснюється зі сторони вул. Воронезька по внутрішньоквартальним дорогам.

На дату оцінки Об'єкт оцінки не використовується більше п'яти років і знаходиться в занедбаному стані. Об'єкт неможливо використовувати без проведення капітального ремонту. Фізичний знос Об'єкта оцінки на дату оцінки склав 45 відсотків (стан – незадовільний).

Мета оцінки – визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати.

Дата оцінки – «31» жовтня 2020 року.

Під час проведення оцінки застосовані наступні методичні підходи:

- порівняльний;
- дохідний.

Ринкова вартість Об'єкта оцінки на «31» жовтня 2020 року дорівнює:

**4 669 700 (чотири мільйона шістсот шістдесят дев'ять тисяч сімсот) гривень,
без урахування ПДВ.**

Вартість Об'єкта оцінки визначена на базі представлених вихідних даних та документів, після інспекції Об'єкта і справедлива на «31» жовтня 2020 року для подальшого розрахунку орендної плати за користування Об'єктом оцінки.

«03» грудня 2020 року.

Директор-оцінювач

ТОВ «Експертно-аналітичний центр»



П.І.Загородський