**ДОГОВІР №03-13-01/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**оренди комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад**

**сіл, селищ, міст області)**

м. Ужгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 року

**Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради** (надалі – Орендодавець) в особі в. о. начальника управління Мішка Євгена Євгеновича, що діє на підставі Положення, затвердженого рішенням Закарпатської обласної ради від 01.10.2020 №1858, з однієї сторони, та **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(надалі– Орендар), в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,що діє на підставі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони (надалі – Сторони), ), керуючись нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019, уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування вбудоване нежитлове приміщення площею **10,3 кв.м.** на першому поверсі в будівлі літ. А, яка розміщена за адресою: м.Ужгород, пл. Ш.Петефі,14 (надалі – Об’єкт оренди), що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Закарпатської області та знаходиться на балансі Комунальної установи «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради.

1.2. Балансова залишкова вартість Об’єкта оренди, визначена на підставі довідки Балансоутримувача від \_\_\_\_\_\_\_\_ станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення про проведення аукціону, та станом на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривень.

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

1.4. Стан Об’єкта оренди, що передається в оренду, вказується в Акті приймання-передачі Об’єкта оренди.

**2. Умови передачі та повернення Об’єкта оренди**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об’єктом оренди в термін, вказаний у Договорі, на підставі підписаного Сторонами Акта приймання-передачі.

2.1.1. Об’єкт оренди передається за вартістю визначеною в п.1.2. Договору.

2.2. Передача Об’єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей Об’єкт оренди.

Об’єкт оренди залишається спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Об’єкта оренди в оренду здійснюється шляхом підписання Акта приймання-передачі, на умовах встановлених Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (надалі – Порядок).

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Об’єкта оренди покладається на Орендаря з дати, вказаної в Акті приймання-передачі.

2.4. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов’язаний:

- протягом 3 робочих днів звільнити Об’єкт оренди від належних Орендарю речей і повернути його Орендодавцю, відповідно до Акта повернення з оренди Об’єкта оренди, в стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід’ємні поліпшення/поточний ремонт/капітальний ремонт/реконструкція/реставрація – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом/поточним ремонтом/реконструкцією/реставрацією;

- сплатити орендну плату включно до дати повернення Об’єкта оренди із оренди, пеню, неустойку, сплатити платежі за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області), що нараховані до дати повернення Об’єкта оренди із оренди включно.

- відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Об’єкта оренди з вини Орендаря або в разі демонтажу або іншого вилучення невід’ємних поліпшень/капітального ремонту/поточного ремонту/реконструкції/реставрації.

2.5. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендодавець зобов’язаний оглянути Об’єкт оренди і зафіксувати його поточний стан до моменту підписання Акта повернення з оренди Об’єкта оренди.

2.5.1. Орендодавець фіксує стан розрахунків за цим Договором та за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) в Акті повернення Об’єкта оренди.

Орендодавець складає Акт повернення Об’єкта оренди у двох оригінальних примірниках і надає підписані примірники Орендарю.

Орендар зобов’язаний:

- підписати два примірники Акта повернення з оренди Об’єкта оренди не пізніше, ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця, і одночасно повернути Орендодавцю один примірник підписаного Орендарем Акта разом із засобами доступу до Об’єкту оренди (у разі якщо доступ до Об’єкту оренди забезпечується відповідними засобами);

- звільнити Об’єкт оренди одночасно із поверненням підписаного Орендарем Акта повернення з оренди Об’єкта оренди.

2.6. Об’єкт оренди вважається повернутим Орендодавцю з оренди з дати, вказаної в Акті повернення з оренди Об’єкта оренди, підписаного Сторонами.

2.7. Орендодавець має право у 30-денний термін з дня припинення або розірвання цього Договору самостійно вилучити Об’єкт оренди з оренди, якщо:

- Орендар відмовився від підписання Акту повернення з оренди Об’єкта оренди в строк, визначений цим Договором;

- Орендар не повертає Об’єкт оренди після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення з оренди Об’єкта оренди;

- Орендар створює перешкоди у доступі до Об’єкта оренди представників Орендодавця з метою складання Акту повернення з оренди Об’єкта оренди.

2.7.1. Самостійне вилучення Об’єкта оренди з оренди здійснюється шляхом одностороннього підписання Акта огляду та повернення з оренди Об’єкта оренди Орендодавцем, про що Орендодавець повідомляє Орендаря листом з урахуванням умов п.11.16. цього Договору.

Об’єкт оренди вважається повернутим з оренди на 3 (третій**)** робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про самостійне вилучення Об’єкта оренди з оренди. Орендодавець надсилає Орендарю лист про самостійне вилучення Об’єкта оренди з оренди поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, вказаною у цьому Договорі. Дата припинення цього Договору у разі самостійного вилучення Об’єкта оренди з оренди встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

2.7.2. Орендар сплачує Орендодавцю подвійну суму орендної плати за кожний день користування Об’єктом оренди після дати припинення цього Договору.

**3. Орендна плата**

3.1.Орендна плата за перший місяць оренди, визначена згідно Протоколу електронного аукціону та складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється щомісячно в порядку, визначеному чинним законодавством.

3.1.1. Орендна плата за другий місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на індекс інфляції за другий місяць**.** Орендна плата закожен наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. У випадку дефляції орендна плата залишається на рівні попереднього місяця.

3.1.2. Орендар не позбавлений можливості самостійно здійснювати перерахування розміру орендної плати з врахуванням встановленого Державною службою статистики України індексу інфляції за відповідний місяць.

3.1.3. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

3.1.4. Орендар не звільняється від сплати орендної плати на період здійснення поточного чи капітального ремонтів.

3.1.5. Вартість комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території, вартість послуг по ремонту і технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньо будинкових мереж, ремонту будівлі, вивіз сміття тощо, не входить до складу орендної плати.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньо будинкових 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 Орендодавцем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг.

3.1.6. Несплата орендної плати за період понад 3 (три) місяці підряд або допущення заборгованості з орендної плати у сумі, що перевищує сумарний розмір орендної плати за останні 3 (три) місяці є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

3.2. Збільшення розміру орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін, у разі зміни методики її розрахунку, зміни орендної ставки та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Зменшення розміру орендної плати допускається виключно у випадках та порядку встановленому чинному законодавству.

3.3. Цей Договір, підписаний Сторонами, є достатньою підставою для здійснення розрахунків щодо орендної плати між Орендарем та Орендодавцем. Орендна плата сплачується, шляхом безготівкового переказу коштів на розрахунковий рахунок Орендодавця, вказаний в цьому Договорі.

3.3.1. Несплачена, несвоєчасно перерахована або в неповному обсязі орендна плата, підлягає індексації і стягується на спецрахунок Орендодавця з нарахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.4. Сторони щомісячно складають відповідний Акт приймання-передачі наданих послуг за відповідний місяць, який є достатньою але не виключною підставою для здійснення розрахунків з Орендодавцем.

3.4.1. Орендодавець надає Орендарю підписані та скріплені печаткою: рахунок на сплату орендних платежів у одному примірнику за відповідний місяць та Акт приймання-передачі наданих послуг у двох примірниках за відповідний місяць.

3.4.2. У разі неповідомлення Орендарем Орендодавця про зміну реквізитів Орендаря, зазначених у розділі 14 цього Договору, протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту настання таких обставин, рахунки та Акти приймання-передачі наданих послуг вважаються такими, що вручені належним чином, якщо були направлені на адресу, зазначену в розділі 14 Договору.

3.4.3. Відсутність в Орендаря Акта приймання-передачі наданих послуг за будь-який місяць не може вважатися підставою для несплати орендної плати за відповідний місяць.

3.4.4 Орендар зобов'язується підписати, надані Орендодавцем, два примірника Акта прийому-передачі наданих послуг та повернути в обов’язковому порядку один примірник Орендодавцю не пізніше 10 (десяти) календарних днів з моменту надання їх оригіналів Орендарю Орендодавцем або надати у вищезазначений строк мотивовану відмову від підписання цього Акта та протокол розбіжностей¸ який містить перелік необхідних зауважень та доопрацювань.

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

3.5. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок наступних орендних платежів.

3.6. Орендна плата сплачується Орендарем до моменту фактичного повернення Об’єкта оренди Орендодавцю, шляхом підписання Акта приймання-передачі.

3.7. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов’язку сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

**4. Використання амортизаційних відрахувань**

4.1. Амортизаційні відрахування на орендований Об’єкт оренди нараховуються Орендодавцем та здійснюються протягом строку корисного використання (експлуатації) об’єкта основних засобів при визнанні цього об’єкта активом (при зарахуванні на баланс) і призупиняється на період його реконструкції, модернізації, добудови, дообладнання та консервації.

4.2. Суму нарахованої амортизації Орендодавець відображає збільшенням суми зносу основних засобів та витрат.

**5. Обов’язки Орендаря**

Орендар зобов’язується:

5.1. Використовувати Об’єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату. Орендар зобов’язаний щомісяця перераховувати Орендодавцю встановлену Договором орендну плату на вказані в цьому Договорі реквізити, але не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

5.3. Забезпечувати збереження та схоронність Об’єкта оренди, запобігати його пошкодженню, псуванню та руйнуванню, тримати Об’єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки,підтримувати Об’єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Дотримуватися правил благоустрою території населених пунктів.

5.5. За письмовою згодою Орендодавця, за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт Об’єкта оренди. Для отримання такої згоди, Орендар звертається до Орендодавця із письмовим клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту та додає відповідні документи визначені Порядком.

5.6.Орендар зобов’язаний:

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

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

5.7. Не пізніше 1 (одного) місяця з моменту підписання цього Договору надати Орендодавцю завірені належним чином копії документів щодо призначення осіб, відповідальних за протипожежну безпеку.

5.8. У разі виникнення загрози для збереженості Об’єкта оренди невідкладно, але не пізніше наступного дня повідомляти про це Орендодавця шляхом надсилання листа на електронну адресу Орендодавця та засобами телефонного зв’язку, вказаними у розділі 14 Договору.

5.9. Після здійснення невід’ємних поліпшень/поточного ремонту/капітального ремонту/реконструкції/реставрації Об’єкта оренди надати Орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

5.10. З метою здійснення належного бухгалтерського обліку надавати Орендодавцю отримані в результаті проведення ремонтних робіт та непридатні для подальшого використання деталі, вузли, матеріали та агрегати, та повідомляти про таке Орендодавця.

5.11. Протягом 10 (десяти) календарних днів від дати укладення цього Договору застрахувати Об’єкт оренди на суму, не меншу ніж вказану в п. 1.2. цього Договору, визначаючи Орендодавця як Вигодонабувача за договором страхування, в порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха.

У разі внесення змін до п. 1.2. цього Договору, шляхом підписання додаткових угод до нього, вносити зміни до договору страхування в частині зміни суми на яку застраховано Об’єкт оренди.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб Об’єкт оренди залишався застрахованим на весь строк дії цього Договору.

5.12. Протягом 10 (десяти) календарних днів з дати укладення договору страхування (внесення змін до нього) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.13. Порушення Орендарем умов визначених п. 5.11. та п. 5.12. цього Договору є підставою для дострокового розірвання цього Договору відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

5.14. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

5.15. У разі припинення або розірвання Договору, Орендар зобов’язаний у 3-денний термін повернути Орендодавцю, або підприємству, вказаному Орендодавцем Об’єкт оренди у порядку та на умовах, визначених у Розділі 2 цього Договору.

5.16. Протягом 1 (одного) місяця після укладення цього Договору укласти з Орендодавцем договір про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) у випадку, коли Орендодавець несе витрати пов’язані з оплатою комунальних платежів та утриманням Об’єкта оренди.

5.16.1. Переукладати (поновлювати) договір про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) таким чином, щоб останній охоплював весь строк дії цього Договору.

5.17. Порушення Орендарем умов визначених п. 5.16. та 5.16.1. цього Договору є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

5.18. Несплачена, несвоєчасно перерахована або в неповному обсязі оплата Орендарем вартості за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) є підставою припинення цього Договору у зв'язку з невиконанням його умов.

5.19. Порушення Орендарем умов визначених п. 5.18 цього Договору є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

5.20. Орендодавець не несе відповідальності за припинення надання комунальних послуг Орендарю, якщо Орендар не сплачує Орендодавцю вартість витрат, які підлягають відшкодуванню.

5.21. У разі якщо Орендар допустив погіршення стану Об’єкта оренди або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, розраховані шляхом незалежної оцінки. Проведення незалежної оцінки збитків здійснюється за рахунок Орендаря.

Орендар зобов’язується компенсувати Орендодавцю витрати на ремонт орендованого Об’єкта оренди або зробити ремонт власними силами, якщо погіршення стану орендованого Об’єкта оренди чи його руйнування настало з вини Орендаря. При виникнення вказаної обставини, Орендар не пізніше 10 (десяти) календарних днів після її виникнення повинен письмово повідомити Орендодавця, або вказана обставина може бути виявлена Орендодавцем самостійно, шляхом проведення планового обстеження орендованого Об’єкта оренди. За результатами виявлених погіршень стану Об’єкта оренди Орендодавець складає відповідний Акт обстеження з попереднім повідомленням Орендаря або його уповноваженого представника про проведення такого обстеження.

5.22. Забезпечувати доступ до Об’єкта оренди для працівників Орендодавця для необхідного огляду та контролю за його цільовим використанням.

Створення Орендарем перешкод у доступі до Об’єкта оренди представників Орендодавця з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору, є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

5.23. Орендар зобов’язаний забезпечити представникам Орендодавця доступ на Об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору.

5.24. Про необхідність отримання доступу до Об’єкту оренди Орендодавець повідомляє Орендаря поштою або електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об’єкту оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Об’єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов’язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

5.25. На письмову вимогу Орендодавця, надіслану в порядку п. 11.16. цього Договору, проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння не пізніше ніж через 3 три дні з дня отримання вимоги.

5.26. У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону письмово повідомити про це Орендодавця протягом 10 (десяти) календарних з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору, всі повідомлення, які направлені на вказані в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

5.27. У разі реорганізації чи ліквідації Орендаря або порушення справи про банкрутство Орендаря в господарському суді письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

5.28. У випадку несвоєчасного повернення Об’єкта оренди на умовах вказаних у розділі 2 Договору Орендодавцю, відшкодувати Орендодавцю подвійну суму встановленої орендній платі за кожен день прострочення.

**6. Права Орендаря**

Орендар має право:

6.1. Використовувати Об’єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За письмового дозволу Орендодавця виконувати всі роботи по пристосуванню Об’єкт оренди до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань Об’єкта оренди, здійснених Орендарем, і які неможливо відокремити без шкоди для Об’єкта оренди, компенсації не підлягає.

6.3. Витрати Орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту Об’єкта оренди, що вже були зараховані Орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно при продовженні договору оренди Об’єкта оренди.

6.4. Звернутися, на умовах встановлених Порядком, до Орендодавця з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень Об’єкта оренди, якщо за розрахунками Орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт Об’єкта оренди, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості Об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди Об’єкта оренди станом на будь-яку дату поточного року.

6.5. Орендар не може вилучати з Об’єкта оренди здійснені ним невід’ємні поліпшення, покращення (поліпшення), отримані внаслідок проведення капітального ремонту, у тому числі у разі непродовження з Орендарем Договору.

6.6. Вартість невід’ємних поліпшень Об’єкта оренди, які неможливо відокремити від нього без заподіяння шкоди компенсації з боку Орендодавця не підлягає.

6.7.Орендар зобов’язаний отримати письмове погодження на проведення робіт, передбачених пунктами 6.2., 6.3., 6.4. від Орендодавця.

6.8. Орендар має право залишати за собою проведені ним поліпшення Об’єкта оренди, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Об’єкта оренди без заподіяння йому шкоди, за наявності письмового дозволу Орендодавця на такі поліпшення.

6.9. Орендар має право за письмовою згодою Орендодавця передати Об’єкт оренди в суборенду.

6.9.1. Договір суборенди підлягає обов’язковому погодженню Орендодавцем.

6.9.2. Строк надання Об’єкта оренди в суборенду не може перевищувати строку дії цього Договору.

6.9.3. До договору суборенди застосовуються положення цього Договору.

6.9.4. Об’єкт оренди не може бути переданий в суборенду особам, які не відповідають вимогам до орендарів, встановленим Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

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

6.9.6. Надання Орендарем Об’єкта оренди в суборенду не звільняє його від виконання умов цього Договору.

6.9.7. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, підлягає перерахунку до бюджету області, про що Орендар зобов’язаний щомісячно повідомляти Орендодавця, шляхом надання підтверджуючих документів (платіжного доручення, квитанції про оплату тощо).

6.9.8. Порушення Орендарем умов визначених п. 6.9. цього Договору є підставою для розірвання цього Договору відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

6.10. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання Об’єкта оренди, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.11. Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії цього Договору звернутися до Орендодавця із заявою про продовження цього Договору на умовах встановлених Порядком.

6.11.1. Якщо в Орендаря наявна заборгованість за Договором, та/або за договором про порядок участі орендаря у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) він не може звертатись із заявою про продовження цього Договору до моменту погашення ним такої заборгованості.

**7. Обов’язки Орендодавця**

Орендодавець зобов’язується:

7.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Об’єкта оренди, переданого в оренду за цим Договором.

7.1.1. Контролювати своєчасність укладення Орендарем договору страхування Об’єкта оренди та у разі порушення Орендарем обов’язку з укладення договору страхування вживати заходи передбачені підпунктом 13.10. Договору.

7.1.2. Здійснювати контроль за перерахуванням Орендарем різниці між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, до обласного бюджету.

7.1.3. Контролювати здійснення Орендарем невід’ємних поліпшень/капітального ремонту/поточного ремонту/реконструкції/реставрації Об’єкта оренди на умовах встановлених цим Договором та Порядком.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Об’єктом оренди на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

**8. Права Орендодавця**

Орендодавець має право:

8.1. Вживати своєчасні та ефективні заходи задля належного забезпечення виконання Орендарем своїх фінансових зобов’язань за орендними платежами.

8.2. Своєчасно та в повному обсязі отримувати від Орендаря орендну плату.

8.3. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його припинення, анулювання в разі погіршення стану Об’єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.4. Достроково розірвати цей Договір відповідно до умов п.11.10. цього Договору.

8.5. Надати Орендарю згоду на здійснення, за рахунок власних коштів, поточного та/або капітального ремонту/ на здійснення невід'ємних поліпшень Об’єкта оренди на умовах встановлених Порядком.

8.6. Надати Орендарю згоду на зарахування витрат Орендаря на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати на умовах встановлених Порядком.

8.7. У разі порушення Орендарем обов’язку щодо сплати орендної плати, з метою захисту своїх прав, вчинити виконавчий напис нотаріуса та стягнути виниклу заборгованість в безспірному порядку.

8.8. Самостійно вилучити Об’єкт оренди з оренди на умовах та у порядку, встановленими п.2.7. цього Договору.

8.9. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем своїх зобов’язань, пов’язаних із забезпеченням збереження Об’єкта оренди, запобіганням його пошкодження і псування відповідно до умов цього Договору.

8.10. Здійснювати контроль за дотриманням Орендарем санітарних норм та правил протипожежної безпеки під час використання Об’єкта оренди.

8.11. Здійснювати контроль за відповідністю використання Орендарем Об’єкта оренди цільовому призначенню, визначеному п. 1.3. Договору.

8.12. Контролювати своєчасність укладення Орендарем договору страхування Об’єкта оренди.

**9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

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

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря, а 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.

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

9.4. Сторони підписанням цього Договору констатують, що у випадку невиконання умов Договору в частині сплати Орендарем орендних та інших платежів, Орендодавець з метою захисту своїх прав, вправі вчинити виконавчий напис нотаріуса та стягнути виниклу заборгованість.

9.5. За майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони, Орендодавець відповідальності не несе.

9.5.1. Після припинення або розірвання цього Договору ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Об’єкта оренди несе Орендар до моменту фактичного повернення Об’єкта оренди Орендодавцю в порядку, визначеному цим Договором.

Сторони підписанням цього Договору констатують, що якщо Орендар після припинення або розірвання цього Договору не звільняє Об’єкт оренди, Орендодавець має право вивезти речі Орендаря за описом на склад задля можливості подальшої передачі Об’єкта оренди в оренду.

Всі витрати, пов’язані з таким перевезенням несе Орендар.

**10. Антикорупційне застереження**

10.1. Під час виконання своїх обов’язків за цим Договором, Сторони зобов’язуються дотримуватись вимог законодавства з протидії корупції та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, включаючи, крім іншого, будь-які всі наступні закони і постанови, прийняті на виконання таких законів (з урахуванням змін і доповнень).

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

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

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього 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 повного виконання зобов’язань.

11.3. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться, враховуючи вимоги Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

11.4. Підставою для внесення змін і доповнень до цього Договору може бути, крім іншого, звернення Орендаря до Орендодавця із заявою, в якій зазначаються положення цього Договору, зміна яких пропонується, та обґрунтування необхідності внесення таких змін.

11.5. Сторони усвідомлюють, що Орендодавець відповідно до умов цього Договору приймає рішення про задоволення або відмову у задоволенні заяви, з якою звертається Орендар відповідно до п. 11.4. Договору.

11.6. Орендодавець приймає одне із зазначених в п. 11.5. Договору рішень у строки визначенні чинним законодавством.

11.7. Зміни умов цього Договору, що стосуються продовження строку його дії, здійснюються відповідно до вимог чинного законодавства.

11.8. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на Об’єкт оренди третім особам не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника Об’єкта оренди (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Об’єкта оренди Орендарем.

11.9. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

1) закінчення строку, на який його було укладено;

2) достроково за взаємною згодою Сторін;

3) укладення з Орендарем договору концесії Об’єкта оренди;

4) приватизації Об’єкта оренди (за участю Орендаря);

5) припинення юридичної особи – Орендаря, або юридичної особи - Орендодавця (за відсутності правонаступника);

6) смерті фізичної особи – Орендаря;

7) визнання Орендаря банкрутом;

8) знищення Об’єкта оренди або значне пошкодження Об’єкта оренди;

9) достроково на вимогу Орендодавця відповідно до умов п.11.10. цього Договору;

10) за рішенням господарського суду;

11) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

11.10. Цей Договір достроково припиняється на вимогу Орендодавця, у випадках:

1) якщо Орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше 3 (трьох) місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 (три) місяці;

2) якщо Орендар використовує Об’єкт оренди не за цільовим призначенням, визначеним у цьому Договорі;

3) якщо протягом 10 (десяти) календарних днів від дати укладення цього Договору Орендар не застрахував Об’єкт оренди на суму, вказану в п. 1.2. цього Договору, на користь Орендодавця та/або не надав Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів) та у разі внесення змін до п.1.2. цього Договору, протягом 10 (десяти) календарних днів, шляхом підписання додаткових угод, не вніс зміни до договору страхування в частинні зміни суми, на яку застраховано Об'єкт оренди;

4) якщо протягом 1 (одного) місяця після укладення цього Договору Орендар не уклав з балансоутримувачем Об’єкта оренди договір про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області);

та/або

якщо протягом 1 (одного) місяця після припинення договору про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області), його не переукладено (не поновлено) таким чином, щоб останній охоплював весь строк дії цього Договору;

5) якщо Орендар не сплатив, несвоєчасно перерахував, або в неповному обсязі оплатив вартість за договором про порядок участі орендаря (суборендаря) у компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна області (майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) за 3 (три) місяці поспіль, у випадку коли укладення договору на відшкодування є обов’язковим;

6) якщо Орендар створює перешкоди у доступі до Об’єкта оренди представників Орендодавця з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору;

7) якщо Орендар без письмового дозволу Орендодавця передав Об’єкт оренди, його частину у користування іншій особі;

8) якщо Орендар порушує умови цього Договору;

9) якщо Орендар відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених умовами цього Договору.

11.10.1. Про наявність однієї з підстав для припинення Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря листом у порядку п.11.16. цього Договору.

У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в певний строк. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря.

11.10.2. Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на припис про усунення порушення.

11.10.3. Договір вважається припиненим (розірваним) на п’ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

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

11.12. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу.

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

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

11.15. На виконання вимог Закону України «Про захист персональних даних» Сторони надають згоду на обробку їх персональних даних, з метою забезпечення вимог цивільного та господарського права, реалізації господарських, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку та аудиту, відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», інших законодавчих актів України.

11.16. Поштова кореспонденція направляється Сторонами рекомендованим листом з повідомленням про вручення на адресу, визначену в розділі 14 Договору, або на електронну адресу, визначену в розділі 14 Договору.

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

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

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

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

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

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

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

12.5. Сторони погоджуються, що карантин, встановлений на території України Постановою Кабінету Міністрів України № 211 від 11.03.2020 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» не є обставиною непереборної сили у розумінні п. 14.2. цього Договору та не може використовуватися Сторонами які підстава невиконання або неналежного виконання своїх зобов’язань, у випадку, коли діяльність Орендаря, пов’язана з використанням Об’єкта оренди, належить до переліку дозволеної (відповідно до рішення Кабінету Міністрів України) під час карантину господарської діяльності.

**13.Додатки**

13.1. Додатки є невід’ємною і складовою частиною Договору. До цього Договору додаються:

- Акт приймання-передачі;

- Внутрішній план Об’єкта оренди;

- Фотофіксація Об'єкта оренди.

**14. Реквізити та підписи Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець**  Комунальна установа «Управління спільною власністю територіальних громад» Закарпатської обласної ради  88000, Закарпатська область,  м. Ужгород, пл. Ш. Петефі, 14  Код ЄДРПОУ 33165909  Р/р (IBAN)UA648201720314281002203054168  Державна казначейська служба України  Тел./факс (0312) 61-54-75  e-mail: uprav.spiln.vlasnistiu@zak-rada.gov.ua  В. о. начальника управління  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Є. Мішко  М.П. | **Орендар** |