ДОГОВІР ОРЕНДИ №20/04-2

м. Запоріжжя «20» липня 2021 року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК» (АБ «УКРГАЗБАНК»), зареєстрований платником податку на прибуток за базовою (основною) ставкою відповідно п.136.1 ст.136 розділу ІІІ Податкового кодексу України, який є Іпотекодержателем відповідно до Договору іпотеки №1381/2018/ЗОД-МСБ-І без оформлення заставної від 19 серпня 2019 року, укладеного між АБ «УКРГАЗБАНК» та КП «МФК «Металург», в особі заступника директора Запорізької обласної дирекції АБ «УКРГАЗБАНК» Сорокіна Євгена Олександровича, який діє на підставі довіреності, посвідченої «22» лютого 2021 року, Морозовою С.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, та зареєстрованої в реєстрі за № 496, з одного боку,

Комунальне підприємство «Міський футбольний клуб «Металург», зареєстрований платником податку на прибуток за базовою (основною) ставкою відповідно п.136.1 ст.136 розділу ІІІ Податкового кодексу України, в подальшому іменоване «Орендодавець», в особі директора Лупашка Максима Володимировича, який діє на підставі Статуту, - з другого боку, та

Фізична особа – підприємець, Залізко Олександр Броніславович, що не є платником податку на прибуток за базовою (основною) ставкою, як платник єдиного податку за ставкою 20.00 відсотків 2 групи відповідно до п.133.5 ст.133 Податкового кодексу України. в подальшому іменована «Орендар», - з третього боку, які надалі разом іменуються „Сторони", уклали даний договір оренди (надалі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець шляхом проведення аукціону, на підставі електронного протоколу від 19.05.2021 №UA-PS-2021-04-30-000156-2, з урахуванням наказу Департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради від 01.02.2021 №51р, передають, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме комунальне майно – нежитлові приміщення №№ 5, 8, 16, 18, 19, 25, 25^1, 25^2, 52, 53, 55, 58^1, 59^1, 63^1, 65^1, 67^1, 68^1, 69^1 підвального поверху західної трибуни з АПК (літ. А-5) загальною площею 524,6 кв.м. за адресою: вул.В.Лобановського, 21, м.Запоріжжя, 69006 (далі - Майно), яке перебуває в господарському віданні КП «МФК «Металург», вартість якого визначена на підставі звіту про незалежну оцінку Майна і становить за висновком про його вартість 2 608 600 грн. (два мільйона шістсот вісім тисяч шістсот грн. 00 коп.) без ПДВ станом на 31 грудня 2020 року.

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

1.3. Витрати, пов'язані із проведенням оцінки Майна становлять 2880,00 грн. (дві тисячі вісімсот вісімдесят грн. 00 коп.) з урахуванням ПДВ.

1.4. Майно передається в оренду з метою розміщення фізкультурно-спортивного закладу.

1.5. На підставі Договору іпотеки №1381/2018/ЗОД-МСБ-І без оформлення заставної від дев'ятнадцятого серпня дві тисячі дев'ятнадцятого року укладеного між АБ «УКРГАЗБАНК» та КП «МФК «Металург», який забезпечує всі вимоги Іпотекодержателя, які випливають з кредитного договору №1381/2018/ЗОД-МСБ від «28» грудня 2018 року (а також договорів про внесення змін до нього) укладеного між Іпотекодержателем та Комунальним підприємством «Міжнародний аеропорт Запоріжжя», надалі – Позичальник, Сторони Договору оренди беруть на себе наступні зобов'язання:

- об'єкт оренди, що становить предмет Договору, переданий в іпотеку АБ «УКРГАЗБАНК», у якості забезпечення зобов'язань Позичальника за кредитним

договором №1381/2018/ЗОД-МСБ від «28» грудня 2018 року (а також договорів про внесення змін до нього), що укладений з АБ «УКРГАЗБАНК», далі – кредитний договір;

- у випадку невиконання та/або неналежного виконання Позичальником своїх зобов'язань за кредитним договором АБ «УКРГАЗБАНК» має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до умов договору іпотеки № 1381/2018/ЗОД-МСБ-І від «19» серпня 2019 року , незалежно від того, належним або неналежним чином Орендар виконує свої зобов'язання перед Орендодавцем;

- незважаючи на інші умови Договору строк оренди та строк Договору припиняється у разі, якщо АБ «УКРГАЗБАНК», як Іпотекодержатель, розпочне процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки;

- внесення змін та доповнень до Договору можливе за умови письмового погодження АБ «УКРГАЗБАНК» (виключення можуть становити пункти щодо погодження суми орендної плати).

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 в оренду Майна, 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 (електроний протокол від 19.05.2021 №UA-PS-2021-04-30-000156-2) і становить 26086,00 грн., ПДВ 20% 5217,20. **Усього разом з ПДВ 31303,20 грн.** (тридцять одна тисяча триста три грн. 20 коп.).

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). Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, управителями будинку тощо, або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.9. цього Договору.

3.2. Розмір орендної плати в кожному наступному місяці визначається шляхом коригування розміру орендної плати за попередній місяць оренди на індекс інфляції за поточний місяць.

3.3. Орендна плата розраховується та спрямовується Орендарем самостійно на відповідні рахунки Орендодавця щомісячно не пізніше 15 числа місяця наступного за звітнім та підтверджується Орендарем шляхом надання Орендодавцю 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. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем у судовому порядку.

3.5. 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 Орендодавець у встановленому нормативно-правовими актами порядку.

3.6. Надмірно сплачена сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, 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.

3.7. 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.

3.8. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

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

4.1.4. Орендар повертає комунальне майно 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 цьогоДоговору;
- 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 Орендодавця.

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:

5.1.1. За згодою Орендодавця здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого комунального майна та утримувати його в належному технічному та санітарному стані.

5.1.2. Виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

5.1.3. Реконструкція, перебудова, добудова, перепланування, переобладнання, капітальний ремонт підлягають погодженню з Департаментом комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради та АБ «УКРГАЗБАНК» до початку проведення робіт. Погодження департаменту та АБ «УКРГАЗБАНК» 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 проведеня невідємних 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.

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

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Забезпечити дотримання на Об'єкті оренди, та нести відповідальність перед контролюючими органами та Орендодавцем за дотримання на Об'єкті оренди встановлених діючим законодавством України норм цивільного захисту, техногенної та пожежної безпеки.

На дату укладання цього Договору Об'єкт оренди обладнаний централізованою системою пожежної сигналізації, системами автоматичнгого пожежогасіння та пожежного водопроводу, а також системою мовного оповіщення у разі пожежної тривоги. Орендар зобов'язаний вжити усі необхідні заходи щодо утримання усіх протипожежних систем у належному стані (укласти договори щодо технічного обслуговування та інше) Орендар зобов'язаний забезпечити дотримання виконання правил та вимог пожежної безпеки на Об'єкті оренди, та несе відповідальність відповідно до діючого законодавства за виявлені випадки порушення діючих правил пожежної 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) Орендодавця;

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 Орендодавцю 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 АБ «УКРГАЗБАНК» езперешкодний 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 Орендодавця 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 Орендодавця;

6.8.2. протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування надати 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 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, з суб'єктом (балансоутримувач будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель будинку тощо) договір про надання послуг та (або) сплату членських внесків на утримання будинку і споруд та прибудинкової території, або з балансоутримувачем договір на відшкодування комунальних та своєчасно вносити платню (внески, платежі тощо) 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 про вищевказані обставини шляхом направлення відповідних листів з повідомленням про вручення.

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

Орендодавець повідомляє Орендаря про власні зміни у будь-який спосіб.

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

6.13. Орендар зобов'язується здійснювати використання комунального майна у час, вільний від проведення на Стадіоні будь-яких видовищно-розважальних, спортивних чи/та інших масових заходів. Орендодавець має право обмежити (або заборонити) доступ Орендаря (в т.ч. його працівників, контрагентів, клієнтів тощо) до орендованих приміщень на час, необхідний для підготовки та проведення заходів на Стадіоні (без зменшення орендної плати за відповідний період оренди). Орендар не матиме до Орендодавця жодних претензій та вимог щодо перерахунку вартості оренди, відшкодування збитків чи/та будь-яких витрат, пов'язаних з проведенням заходів на Стадіоні.

6.14. Орендар повідомлений про умови договору про співробітництво від 01.02.2007, укладений між КП «МФК «Металург» та ВАТ «Пиво - безалкогольний комбінат «Славутич» (Приватне акціонерне товариство «Карлсберг Україна») та зобов'язується сприяти дотриманню Орендодавцем умов цього договору та не вчиняти дій, які призведуть до порушення КП «МФК «Металург» своїх зобов'язань за даним договором про співробітництво.

7.СУБОРЕНДА

7.1. Орендар має право передати Майно в суборенду за наявності письмової згоди Орендодавця та АБ «УКРГАЗБАНК». При цьому Орендар повинен 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 укладати 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 та АБ «УКРГАЗБАНК» 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 про встановлення додаткових умов оренди, визначених цим Договором (п.1.5), за умови що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу Майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (у разі наявності таких додаткових умов).

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 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 по «20» липня 2026 року 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 законодавстом 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 законодавстом 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;

- якщо АБ «УКРГАЗБАНК», як Іпотекодержатель, розпочне процедуру звернення стягнення на предмет договору – об'єкт оренди.

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 оскарженням 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 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 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 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 надсилає Орендарю 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 Орендарю 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, аба 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 Орендодавця (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель будинку тощо) укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Орендодавця 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 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 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 листа про дострокове припинення цього Договору, крім випадків коли Орендодавець надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

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

Орендодавець 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, визначних 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, визначений 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 з моменту підписання Сторонами Акта приймання-передачі з оренди орендованого Майна.

11. ІНШЕ

11.1. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна Орендодавця Майна, новий Орендодавець 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. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» від 1 червня 2010 р. № 2297 – VI Орендар – фізична особа-підприємець дає згоду та дозвіл на обробку персональних даних з первинних джерел (у т.ч. паспортні дані, ідентифікаційний номер, адреса, реквізити банківських рахунків тощо) з метою забезпечення реалізації господарської діяльності підприємства та податкових відносин і відносин у сфері бухгалтерського обліку.

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

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

11.5. 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, направленні на іншу електронну адресу вважаються такими, що не надійшли.

12. ДОДАТКИ

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

- висновок про вартість Майна/акт оцінки Майна, що передається в оренду;
- 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

Іпотекодержатель:
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»
Місцезнаходження: 03087, м. Київ, вул. Єреванська, 1.
Поштова адреса: м. Запоріжжя, вул. Незалежної України, 39.
Код ЄДРПОУ: 23697280
Код Банку: 320478
ІПН: 236972826658
Телефон/факс: (097) 359 65 54

Заступник директора
Запорізької обласної
Дирекції АБ «УКРГАЗБАНК» _____ **Є.О. Сорокін**
М.П.

Орендодавець:
КП «МФК «Металург»
Адреса: 69006, м. Запоріжжя, вул. Валерія Лобановського, 21
Поточний рахунок
№UA123510050000026001592046600 в ПАТ „УкрСиббанк” м. Запоріжжя, Код Банку 351005 та
№UA053204780000026008924427279.980 в АБ „УКРГАЗБАНК”, код Банку 320478
Код ЄДРПОУ 31970451
ІПН: 319704508287
Телефон: 236-73-42

Орендар:
Фізична особа–підприємець Залізко О.Б.
Адреса: вул.Дніпровські пороги,б.15-Б,кв15 м.Запоріжжя, Україна, 69096
ІПН 2686010275
Поточний рахунок
Р/р UA253133990000026007055716259 в Запорізьке РУ АТ КБ "ПРИВАТБАНК"
Не є платником ПДВ
Платник єдиного податку група 2
Телефон: +380507056858

Директор_____**М.В. Лупашко**
М.П.

ФОП _____ **Залізко О.Б.**

Додаток
до договору оренди №20/04-2
від 20 липня 2021 року

АКТ
приймання – передачі майна в оренду

м. Запоріжжя «20» липня 2021 року

Комунальне підприємство «Міський футбольний клуб «Металург», в подальшому іменоване «Орендодавець», в особі директора Лупашко Максима Володимировича, який діє на підставі Статуту, - з одного боку, та

Фізична особа – підприємець Залізко О.Б., в подальшому іменоване «Орендар», склали даний Акт про наступне:

1. На підставі Наказу Департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради від 01.02.2021 №51р. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно: **нежитлові приміщення №№ 5, 8, 16, 18, 19, 25, 25^1, 25^2, 52, 53, 55, 58^1, 59^1, 63^1, 65^1, 67^1, 68^1, 69^1** підвального поверху західної трибуни з АПК (літ. А-5) загальною площею 524,6 кв.м. за адресою: вул. В. Лобановського, 21, м. Запоріжжя, які знаходяться на балансі Комунального підприємства «МФК «Металург», з метою розміщення фізкультурно-спортивного закладу.

2.Вартість приміщень, що передаються в оренду, визначена у звіті про незалежну оцінку і становить за висновком про його вартість 2 608 600 грн. (два мільйона шістсот вісім тисяч шістсот грн. 00 коп.) без урахування ПДВ станом на 31.12.2020р.

3. Сторони підтверджують, що зазначена вище нерухомість на момент передачі в оренду знаходиться в належному для експлуатації стані, з працюючими технічними комунікаціями (опалення, газо- , електро-, тепло- та водопостачання, вентиляція тощо), без будь – яких конструктивних недоліків, які б виключали та/або обмежували використання об'єкта нерухомості Орендарем для зазначеної діяльності.

Іпотекодержатель:
Публічне акціонерне товариство акціонерний банк «Укргазбанк»

Заступник директора
Запорізької обласної
Дирекції АБ «УКРГАЗБАНК» _____ **Є.О. Сорокін**
М.П.

Орендодавець
КП «МФК «Металург»

Директор _____ **М.В. Лупашко**

Орендар:
Фізична особа – підприємець

ФОП _____ **Залізко О.Б.**