

**ДОГОВІР \_\_\_\_\_**  
**оренди нерухомого майна спільної власності територіальних**  
**громад сіл, селищ, міст області**

**(далі Договір)**

**А. ЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ (ДАЛІ – УМОВИ)**

|        |                                                                                                  |                                                                                                                           |                                                                                                    |                                            |                                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | Населений пункт                                                                                  | м. Івано-Франківськ                                                                                                       |                                                                                                    |                                            |                                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.     | Дата                                                                                             |                                                                                                                           |                                                                                                    |                                            |                                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.     | Сторони                                                                                          | Найменування                                                                                                              | Код за Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань | Адреса місця знаходження                   | Прізвище, ім'я, по батькові особи, що підписала Договір | Посада особи, що підписала Договір | Посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)                                                                                                                        |
| 3.1.   | Орендодавець                                                                                     | Івано-Франківська обласна рада (від імені якої діє управління об'єктами спільної власності територіальних громад області) | 34844218                                                                                           | м. Івано-Франківськ, вул. Грушевського, 21 | Даниш Василь Степанович                                 | Начальник управління               | Положення про управління затверджене розпорядженням голови обласної ради від 25.10.2016 року №823-р; рішення обласної ради від 23.12.2020. № 43-/2020 "Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області |
| 3.1.1. | Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором |                                                                                                                           |                                                                                                    | upifmaino@gmail.com                        |                                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------|
| 3.2.   | Орендар                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 3.2.1. | Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 3.2.2. | Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 3.3.   | Балансоутримувач                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Комунальне підприємство Івано-Франківської обласної ради з експлуатації майна | 39088370                                                                                                                                                                 | м. Івано-Франківськ, вул. Грушевського, 21 | Костишин Віталій Іванович | Директор підприємства         | Статут |
| 3.3.1. | Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                               |                                                                                                                                                                          | kpmaina.or@gmail.com                       |                           |                               |        |
| 4.     | Об'єкт оренди та склад майна (далі – майно)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 4.1.   | Інформація про об'єкт оренди – нерухоме майно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               | Нежитлові приміщення (літер А, Б, В, Г, Д) площею 2096,9 кв.м та споруд (літер Г1, естакада №) площею забудови 119,6 кв.м на вул. Максимовича, 10 у м. Івано-Франківську |                                            |                           |                               |        |
| 4.2.   | Посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщена інформація про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 37 Особливостей передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області (далі – Особливості передачі) або посилання на опубліковане відповідно до Особливостей передачі інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо Договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 72 або пунктом 19 Особливостей передачі)<br><br><a href="https://tender-online.biz/asset_rent/RGL001-UA-20210405-20644?">https://tender-online.biz/asset_rent/RGL001-UA-20210405-20644?</a> |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 4.3.   | Інформація про належність майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               | -                                                                                                                                                                        |                                            |                           |                               |        |
| 4.4.   | Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               | -                                                                                                                                                                        |                                            |                           |                               |        |
| 4.5.   | Інформація про укладання охоронного договору щодо майна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                               | -                                                                                                                                                                        |                                            |                           |                               |        |
| 5.     | Процедура, в результаті якої майно отримано в оренду                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 5.1.   | (А) Аукціон (Б) Без аукціону (В) Продовження – за результатами проведення аукціону (Г) Продовження – без проведення аукціону                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
|        | (А) Аукціон                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 6.     | Вартість майна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 6.1    | Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина 1 статті 8 Закону)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                               | 3924770,0 грн, без ПДВ                                                                                                                                                   |                                            |                           | Станом на «29» лютого 2021 р. |        |
| 6.2.   | Страхова вартість                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 6.2.1. | Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1. Умов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                               | 3924770,0 грн, без ПДВ                                                                                                                                                   |                                            |                           |                               |        |
| 6.3.   | Витрати Балансоутримувача, пов'язані з проведенням оцінки майна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               | -                                                                                                                                                                        |                                            |                           |                               |        |
| 7.     | Цільове призначення майна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 7.1.   | Використання за будь-яким цільовим призначенням                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                            |                           |                               |        |
| 8.     | Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               | -                                                                                                                                                                        |                                            |                           |                               |        |

|       |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 9.    | Орендна плата і інші платежі                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 9.1.  | Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону                         | _____, грн., з ПДВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Дата і реквізити протоколу електронного аукціону |
| 9.2.  | Витрати на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю               | Компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5. Договору                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |
| 10.   | Розмір авансового внеску орендної плати                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 10.1. | 2 (дві) місячні орендні плати.                                                               | Сума, грн., з ПДВ _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |
| 11.   | Строк Договору                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 11.1. | 5 років з дати набрання чинності цим Договором.                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |
| 12    | Додаткові умови оренди                                                                       | <p>Виконання певних видів робіт ( капітального ремонту дахового покриття нежитлового приміщення (літер А) в сумі 1300000 грн протягом орієнтовного строку – три місяці, визначених балансоутримувачем, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- очищення покрівлі від сміття, дерев;</li><li>- розбирання покриття з рулонних матеріалів (руберойд);</li><li>- вирівнювання поверхні покрівлі піском;</li><li>- улаштування підкладки з геотекстилю під покриття з покрівельної мембрани;</li><li>- улаштування покриття з покрівельної мембрани насухо із зварюванням полотнища на стиках феном, з попереднім кріпленням дюбелями;</li><li>- ремонт примикань (штукатурення вентиляційних каналів, витяжок);</li><li>- влаштування примикань до стін та парпетів ПВХ мембрани при допомозі прижимних планок;</li><li>- герметизація стиків та примикань;</li><li>- вивезення сміття.</li></ul> |                                                  |
| 13    | Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього Договору | <p style="text-align: center;">Орендодавець</p> <p>Одержувач: ГУДКСУ в Івано-Франківській обл.<br/>Рахунок № UA308999980334319999000009001<br/>Банк одержувача : Казначейство України<br/>Код згідно з ЄДРПОУ 37951998</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |

## Б. НЕЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає в строкове платне користування Майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов без права передачі його в суборенду.

### 2. Умови передачі Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього Договору.

Акт приймання-передачі Майна в оренду та Акт повернення майна з оренди складаються за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 6.2. Умов.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування 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 та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5. 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. Орендар сплачує орендну плату в повному обсязі на рахунок Орендодавця щомісяця до 20 числа поточного місяця оренди.

3.4. В день укладання цього Договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати) на підставі документів, визначених у пункті 3.5. цього Договору.

3.5. Підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

3.6. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договори типу 5.1. (Б) та 5.1. (Г) Умов), розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком змену розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем.

3.8. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.4. цього Договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акта приймання-передачі Майна.

3.10. Припинення Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість з орендної плати, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи пеню та неустойку (за наявності).

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

#### **4. Повернення Майна з оренди**

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

звільнити протягом 3 робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

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

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в Акті повернення з оренди орендованого Майна.

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

Орендар зобов'язаний:

підписати три примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі якщо доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно з поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення Договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцю примірник підписаного Акта повернення з оренди орендованого Майна, або письмово повідомити Орендодавця про відмову Орендаря від підписання Акта та/або створення перешкод Орендарем у доступі до орендованого Майна з метою його огляду, та/або про неповернення підписаних Орендарем примірників Акта.

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

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача примірників Акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

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

5.1. Орендар має право:

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

здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення обласної ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Особливостей передачі;

за згодою Орендодавця, наданою відповідно до Закону та Особливостей передачі, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача і Орендодавця на здійснення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1. цього Договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Особливостями передачі.

5.3. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна у порядку та на умовах, встановлених Особливостями передачі.

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від переможця аукціону з приватизації Майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, – то право на зарахування в рахунок купівельної ціни суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію).

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

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

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

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

забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного

пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Балансоутримувача;

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

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Балансоутримувачу відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно з законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, – у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Протягом 5 робочих днів з дати укладання цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до примірного договору, затвердженого наказом Фонду державного майна України, та/або

проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо стосовно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний протягом 10 робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю:

підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору, або

подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом 10 робочих днів з моменту отримання від Балансоутримувача відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору.

Орендар вживає заходів для укладання із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.6. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати

всі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є Додатком до цього Договору.

## **7. Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору**

### **7.1. Орендар зобов'язаний:**

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2. Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Особливостями передачі, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Балансоутримувачу завірені належним чином копії договору страхування документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладений.

Якщо строк дії договору менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3. Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат).

## **8. Запевнення Сторін**

8.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

8.1.1. Крім випадків, коли про інше зазначене в Акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, в середині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

8.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 7.2 або пунктом 19 Особливостей передачі), посилення на яке зазначене у пункті 4.2. Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в Акті приймання - передачі.

8.2. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору як його невід'ємна частина.

8.3. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього Договору.

8.4. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

## **9. Додаткові умови оренди**

9.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 12 Умов, за умови що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункті 4.2. Умов).

## **10. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з Законом та Договором.

10.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря та Балансотримувача. Балансотримувач не відповідає за зобов'язаннями Орендаря та Орендодавця. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансотримувача, 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 Майно.

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

10.4. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватись у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

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

11.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цього Договору. 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 Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого п. 3.6. цього Договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

11.3. Зміни і доповнення до Договору вносяться до закінчення строку його дії за відповідною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Особливостями передачі умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього Договору.

11.4. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Особливостей передачі.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутися до Орендодавця за 3 місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди – якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за

таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 94 Особливостей передачі.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 99 Особливостей передачі.

Орендар, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

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

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

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

11.6. Договір припиняється:

11.6.1. 3 підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

11.6.1.1. Якщо підставою припинення Договору є закінчення строку, на який він укладений (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то Договір вважається припиненим з:

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця про відмову у продовженні цього Договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення Орендодавця про припинення цього Договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього Договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 99 Особливостей передачі);

дати, визначеної у абзаці третьому пункту 107 Особливостей передачі, якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша, ніж Орендар, – на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається).

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

11.6.2. Якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього Договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому випадку Договір вважається припиненим:

після закінчення двох місяців з дня звернення Орендаря за 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 і поштовим відправленням з повідомленням про вручення та описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

11.6.3. Якщо цей Договір підписаний без одночасного підписання Акта приймання-передачі Майна, Договір вважається припиненим з цієї підстави на 5-й робочий день після підписання цього Договору, якщо станом на цей день Акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавця;

11.6.4. На вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 11.7. цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 11.8. цього Договору.

11.6.5. На вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 11.9. цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 11.10 цього Договору.

11.6.6. За згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання Акта повернення Майна з оренди.

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

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

11.7.1. Допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці.

11.7.2. Використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах 7.1. Умов.

11.7.3. Без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі.

11.7.4. Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

11.7.5. Порушує додаткові умови оренди, зазначені у п. 12 Умов.

11.7.6. Істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього Договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону.

11.7.7. Відмовився внести зміни до цього Договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.6. цього Договору.

11.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.7. цього Договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря та іншу сторону Договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимога про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації

листа (у строк 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення та описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у вимозі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, в якому повідомляє Орендаря про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на 5-й робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, та поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього Договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

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

11.9.1. Протягом одного місяця після підписання Акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в Акті приймання-передачі, або

11.9.2. Протягом двох місяців після підписання Акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на Об'єкті через відсутність можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Балансоутримувача 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 протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання Акта приймання-передачі Майна).

11.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення Договору відповідно до пункту 11.9. цього Договору, Орендар має повідомити Орендодавця і Балансоутримувача із наданням відповідних доказів протягом 3 робочих днів після закінчення термінів, передбачених пунктом 11.9. 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 та вимогу про повернення сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом Договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на 10 робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю і Балансоутримувачу вимоги про дострокове припинення цього Договору, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин,

викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця або Балансоутримувача, передбачених абзацом другим цього пункту, Орендодавець повертає Орендарю орендну плату, що була надміру сплачена Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акта повернення Майна з оренди.

**11.11. У разі припинення Договору:**

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1. цього Договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – спільною власністю територіальних громад області;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1. цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області та їх вартість компенсації не підлягає.

11.12. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

## **12. Інше**

12.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 5 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

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

12.3. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого Договору шляхом складання Акта про заміну сторони у договорі оренди Майна (далі – Акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна України і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам Договору листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом 5 робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений Акт у електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування Акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі, коли Договір нотаріально посвідчено, то підпис посадових осіб попереднього і нового Орендодавців на Акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

12.4. У разі реорганізації Орендаря, Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи-Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи-Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього Договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з моменту внесення змін до цього Договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

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

**Підписи Сторін:**

**Від Орендаря:** \_\_\_\_\_

**Від Орендодавця:** \_\_\_\_\_

**Від Балансоутримувача:** \_\_\_\_\_