

**ЗАТВЕРДЖЕНО**рішенням \_\_\_\_ сесії Слобожанської селищної ради  
VIII скликання від \_\_\_\_.\_\_\_\_. 2022р. №\_\_**Додаток 4** до рішення**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР**оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства  
(його відокремленого структурного підрозділу)  
Слобожанської селищної територіальної громади**I. Зміновані умови договору (далі - Умови)**

<b>1</b>	<b>Найменування населеного пункту</b>	смт. Слобожанське					
<b>2</b>	<b>Дата</b>	«__»_____ 20__р.					
<b>3</b>	<b>Сторони</b>	<b>Найменування</b>	<b>Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців і громадських формувань</b>	<b>Адреса місцезнаходження</b>	<b>Прізвище, ім'я, по батькові особи (за наявності), що підписала договір</b>	<b>Посада особи, що підписала договір</b>	<b>Найменування документа, яким особа уповноважена на підписання договору (її установчими документами, довіреністю, законом або іншим актом цивільного законодавства)</b>
3.1.	Орендодавець						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2.	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
<b>4</b>	<b>Об'єкт оренди</b>						
4.1	Інформація про об'єкт оренди - єдиний майновий комплекс комунального підприємства (його відокремлений структурний підрозділ) (далі - Підприємство)						
4.2	Рішення Слобожанської селищної ради (Орендодавця, якщо цей договір є договором типу 5.1(Б) або 5.1(В), на підставі якого укладено цей договір		орган, що ухвалив рішення дата рішення номер рішення назва рішення				
4.3	Інформація про наявність у складі Підприємства нерухомого майна, що є пам'яткою культурної						

	спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частина	
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору
4.6	Посилання на сторінку в єдиній торговій системі, на якій розміщено інформацію про Підприємство відповідно до оголошення про передачу його в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі - Порядок) _____	
<b>5</b>	<b>Тип договору залежно від процедури, в результаті проведення якої Підприємство отримано в оренду</b>	
5.1.	(А) аукціон; (Б) продовження без проведення аукціону; (В) продовження - за результатами проведення аукціону Вписати необхідне	
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Б) - продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який продовжується:	
<b>6</b>	<b>Вартість Підприємства</b>	
6.1	Ринкова (оціночна) вартість, визначена відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України Методики оцінки майна (абзац другий частини четвертої статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX "Про оренду державного та комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25)( далі - Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____  дата оцінки _____
6.2	Страхова вартість	
6.2.1	Сума, яка дорівнює сумі, визначений у пункті 6.1 цих Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____
6.3	Витрати юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство до передачі в оренду (або витрати попереднього орендаря, якщо цей договір є договором типу 5.1В), пов'язані із проведенням оцінки майна (частина п'ятої статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____
<b>7</b>	<b>Основні види діяльності Підприємства (залишити одне із трьох альтернативних формулювань підпункту 7.1)</b>	

7.1 (1)	Якщо Підприємство передано в оренду на аукціоні без додаткових умов	на розсуд Орендаря (Орендар може провадити будь-який не заборонений законодавством вид діяльності на Підприємстві)	
або			
7.1 (2)	Якщо Підприємство передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами - вказати основні види діяльності Підприємства, які повинні бути збережені	_____ _____ (вказати усі види діяльності)	
або			
7.1 (3)	Якщо Підприємство функціонує на базі майна, визначеного у пункті 29 Порядку, зазначаються види діяльності Підприємства, що відповідають цільовому призначенню відповідного майна	_____ (вказати види діяльності, що відповідають цільовому призначенню відповідного майна)	
<b>8</b>	<b>Орендна плата (залежно від типу договору залишити одне із трьох формулювань пункту 8.1)</b>		
8.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
або			
8.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, «__» ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
8.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	дата оцінки ринкової вартості майна «__» ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
<b>9.</b>	<b>9. Розмір авансового внеску з орендної плати (залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 9.1)</b>		
9.1	Дві місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А), 5.1(Б), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Підприємства станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			

9.1	Шість місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей договір є договором типу 5.1 (В), - продовження за результатами проведення аукціону - і при цьому переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
10	Сума забезпечувального депозиту	дві місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
<b>11</b>	<b>Строк договору (залишити одне із трьох формулювань підпункту 11.1)</b>		
11.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з моменту набрання чинності цим договором		
або <sup>1</sup>			
11.1 (2)	_____ років (місяців, днів) з моменту набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 договору	підстава: рішення про включення об'єкта оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації. Дата: “__” _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____	
або <sup>2</sup>			
11.1 (3)	Цей договір діє до “__” _____ 20__ р. включно		
12	Додаткові умови оренди	вказати усі додаткові умови встановлені рішенням Кабінету Міністрів України від ____ № _____	
<b>13</b>	<b>Суборенда</b>		
13.1	Суборенда Підприємства заборонена (частина третя статті 22 Закону)		
13.2	Згода на суборенду частини майна Підприємства	Орендодавець _____ згоду на передачу (надав/не надав) частини майна Підприємства в суборенду згідно з оголошенням про передачу Підприємства в оренду (пункт 169 Порядку)	
13.3	Опис частини майна Підприємства, стосовно якої Орендодавець надав згоду на передачу в суборенду		
<b>14</b>	Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього договору	Селищного бюджету	Орендодавця
<b>15</b>	Спрямування орендної плати	100 відсотків суми орендної плати до селищного бюджету	

16	Строк, протягом якого Орендар зобов'язаний погасити заборгованість, визначену у пункті 7.3 договору (за наявності такої заборгованості)	протягом _____ після підписання акта приймання-передачі	
16.1	Сума заборгованості повинна бути погашена, гривень		
17 <sup>3</sup>	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: «__» _____ 20__ р.	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача (Орендодавця - у разі продовження договору оренди), передбаченої частиною шостою статті 18 Закону «__» _____ 20__ р. № _____	дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди «__» _____ 20__ р. № _____

<sup>1</sup>Формулювання пункту 11.1(2) застосовується у разі, коли станом на дату укладення цього договору стосовно Підприємства прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

<sup>2</sup>Формулювання пункту 11.1(3) застосовується до договорів типу 5.1(Б) - продовження договору без проведення аукціону. У такому разі дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди.

<sup>3</sup>Пункт 17 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Б) - продовження договору без проведення аукціону.

- Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 р., № 157-IX (далі за текстом - Закон).

- Відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020р., № 483 (далі за текстом – Порядок).

## II. Незмінювані умови договору

### Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування єдиний майновий комплекс комунального підприємства (його відокремленого структурного підрозділу) (далі - Підприємство), зазначений у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Підприємство передається в оренду для використання за видами діяльності згідно з пунктом 7 Умов.

1.3. Терміни у цьому договорі використовуються у значенні, наведеному у Законі України «Про оренду державного і комунального майна».

### Умови передачі орендованого Підприємства

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у день підписання акта приймання-передачі Підприємства.

Акт приймання-передачі Підприємства підписується між Орендарем і Орендодавцем одночасно із підписанням цього договору або протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем, якщо цей договір є договором типу 5.1(В) і укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди і при цьому такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар станом на дату оголошення аукціону.

У разі коли відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції для укладення цього договору вимагається отримання дозволу Антимонопольного комітету на концентрацію, договір набирає чинності в день надання Антимонопольним комітетом дозволу на концентрацію і при цьому акт приймання-передачі Підприємства підписується між Орендарем і Орендодавцем протягом 10 робочих днів з дня отримання Орендарем

відповідного дозволу Антимонопольного комітету на концентрацію.

Акт приймання-передачі Підприємства в оренду та акт повернення Підприємства з оренди складаються за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на офіційному веб-сайті Слобожанської селищної ради.

2.2. Грошові кошти, цінні папери та позитивна різниця дебіторської і кредиторської заборгованості передаються Орендареві в оплатне строкове користування на умовах кредитного договору відповідно до затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку, який регулює питання надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів. У разі коли сума кредиторської заборгованості перевищує суму грошових коштів і дебіторської заборгованості Підприємства, в кредит надаються лише цінні папери за їх балансовою вартістю (за наявності).

2.3. Оборотні матеріальні активи (засоби) Орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу, який укладається одночасно із цим договором відповідно до затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку, який регулює питання викупу орендарем оборотних матеріальних засобів. Плата за придбані оборотні матеріальні засоби вноситься орендарем протягом 30 календарних днів з моменту укладення договору купівлі-продажу. Кошти, одержані від викупу оборотних матеріальних засобів, зараховуються до селищного бюджету.

2.4. Після укладення цього договору Підприємство як юридична особа може бути припинено за рішенням його органу управління. Орган управління може прийняти рішення про припинення Підприємства шляхом його приєднання до Орендаря на підставі пропозиції Орендодавця, погодженої з Орендарем. Приєднання Підприємства до Орендаря здійснюється за рішенням органу управління Орендаря.

2.5. Орендар виступає правонаступником прав та обов'язків юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство.

У разі оренди єдиного майнового комплексу структурного підрозділу Підприємства Орендар стає правонаступником тих прав та обов'язків юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство, які є пов'язаними з діяльністю цього структурного підрозділу. Такі права і обов'язки (активи і пасиви) визначаються відповідно до розподільного балансу юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство.

2.6. Передача Підприємства в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у пункті 6 Умов.

2.7. Передача Підприємства в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставодержателів Підприємства.

### **Орендна плата**

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.2.(1) Якщо орендна плата визначена за результатами проведення аукціону, то 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;

або

3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону:

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 8.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі Підприємства минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до селищного бюджету щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди - для орендарів, які отримали майно в оренду за результатами аукціону, та до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди, - для орендарів, які отримали майно в оренду без аукціону.

3.4. В день укладення цього договору або до дати укладення Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі протоколу про результати електронного аукціону.

3.5. Якщо цей договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є рішення, прийняте відповідно до частин четвертої та п'ятої статті 18 Закону, пункту 141 Порядку.

3.6. Якщо цей договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати (далі - Методика).

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 дня набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміну розміру орендної плати за цим договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладення 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. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю у порядку, визначеному законодавством.

Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.4 цього договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Підприємства.

3.9. Припинення строку дії договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи пеню та неустойку (за наявності).

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

### **Повернення Підприємства з оренди і забезпечувальний депозит**

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Підприємство від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення Підприємства з оренди в тому стані, в якому воно 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 Підприємства з оренди, пеню (за наявності);

відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна Підприємства 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.

4.2. Орендар повертає Підприємство згідно з порядком, яким регулюються питання повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення договору оренди, який відповідно до частини другої статті 25 Закону затверджується Кабінетом Міністрів України.

Орендар зобов'язаний підписати два примірники акта повернення Підприємства з оренди у строки та порядку, визначені порядком, яким регулюються питання повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення договору оренди.

4.3. Підприємство вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендарем та Орендодавцем акта повернення Підприємства з оренди.

4.4. Якщо Орендар не повертає майно Підприємства після отримання від Орендодавця примірників акта повернення Підприємства з оренди, Орендар сплачує до державного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування майном Підприємства після дати припинення цього договору.

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

Якщо цей договір є договором типу 5.1 (Б) або 5.1 (В) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною у пункті 10 Умов. Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:

договір, що продовжується, не передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або

цей договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (тип договору 5.1(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша, ніж орендар Підприємства станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).

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

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до



державного бюджету, якщо:

Орендар відмовився від підписання акта повернення Підприємства з оренди або створює перешкоди у доступі до орендованого майна Підприємства представників Орендодавця з метою складення такого акта;

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

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

у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати пені (пункт 3.7 цього договору);

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

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

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

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

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

#### **Використання амортизаційних відрахувань, поліпшення та ремонт орендованого майна**

5.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення орендованих основних фондів.

5.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю селищної ради.

5.3. Орендар має право:

проводити за власний рахунок поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна Підприємства. Така умова цього договору не розглядається як дозвіл на здійснення невід'ємних поліпшень Підприємства і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень;

здійснювати невід'ємні поліпшення Підприємства за наявності рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

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

5.4. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця та уповноваженого органу управління на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.3 цього договору, згоди на зарахування витрат на проведення капітального ремонту в рахунок орендної плати, умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Законом та Порядком.

5.5. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень майна Підприємства від нового орендаря Підприємства в порядку та на умовах, встановлених Порядком, якщо цей договір продовжується на аукціоні.

5.6. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень майна Підприємства від переможця аукціону з приватизації Підприємства, а якщо таким переможцем стає Орендар, - то право на зарахування в рахунок купівельної ціни (ціни продажу об'єкта оренди) суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку і на умовах, встановлених Законом України від 18 січня 2018 р. № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 12, ст. 68) (далі - Закон про приватизацію).

### **Режим використання орендованого Підприємства**

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Підприємство для провадження видів діяльності, визначених у пункті 7 Умов.

6.2. Орендар зобов'язаний зберігати майно Підприємства, 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;

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

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

проводити розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

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

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та уповноваженого органу управління доступ на об'єкт оренди у робочий час з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Орендодавець або уповноважений орган управління повідомляють 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. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. У разі коли об'єкт оренди підлягав згідно із законом екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту: «Протягом \_\_\_\_\_ Орендар зобов'язаний здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит».

**Страхування Підприємства, відшкодування витрат на оцінку Підприємства та погашення заборгованості**

### 7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Підприємство на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Орендодавця згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, на період строку дії цього договору та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

7.1.2. Поновлювати щороку договори страхування, передбачені пунктом 7.1.1 цього договору, з метою забезпечення страхового покриття Підприємства протягом усього строку дії цього договору, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який його укладено.

7.2. Протягом 10 робочих днів з дати підписання акта приймання-передачі компенсувати витрати, пов'язані з проведенням оцінки Підприємства, особі, яка їх понесла, в сумі, передбаченій у пункті 6.3 Умов.

7.3. Орендар зобов'язаний погасити заборгованість із заробітної плати, перед бюджетом та прострочену кредиторську заборгованість Підприємства (у разі наявності) в строк, визначений у пункті 16 Умов, в сумі, визначеній у пункті 16.1 Умов.

### **Питання суборенди**

8.1. Передача Підприємства в суборенду не допускається.

8.2. (1) Орендар має право передати частину майна Підприємства в суборенду, якщо Орендар отримав Підприємство за результатами аукціону (у тому числі в результаті проведення договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду частини майна Підприємства, про що зазначається у пункті 13 Умов. Цільове призначення, за яким частина майна Підприємства може бути використана відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності).

Або\*:

8.2. (2) Орендар має право здавати частину майна Підприємства в суборенду за письмовою згодою Орендодавця.

*\*Альтернативне формулювання пункту 8.2 застосовується, якщо одночасно виконуються такі умови:*

*цей договір є договором, що продовжується, укладений до набрання чинності Законом, без проведення аукціону;*

*договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду частини майна Підприємства.*

8.3. Орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

### **Запевнення сторін**

9.1. Орендодавець запевняє Орендаря, що:

9.1.1. Підприємство є вільним для користування Орендарем, всередині немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Підприємства може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі;

9.1.2. інформація про Підприємство, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду,

посилання на яку зазначене у пункті 4.6 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

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

9.3. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 9 Умов.

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

#### **Додаткові умови оренди**

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу, 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, посилання на яке міститься у пункті 4.6 Умов.

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

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

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на майно Підприємства.

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

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

#### **Строк чинності, умови зміни та припинення договору**

12.1. (1) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Строк оренди починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою закінчення цього договору.

Або\*:

12.1. (2) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов, але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Підприємство до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону про приватизацію. Перебіг строку договору починається з дати набрання ним чинності. Строк оренди починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується в дату закінчення цього договору.

Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною третьою статті 21 Закону про приватизацію, або посилання на таке повідомлення в електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Підприємства, укладеного внаслідок проведення аукціону, або посилання на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення відповідно інформаційного повідомлення і договору в електронній торговій системі, інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на Підприємство.

*\*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату*

*укладення цього договору стосовно Підприємства прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.*

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

12.3. Зміни до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

12.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутися до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою. До заяви додається звіт незалежного оцінювача про визначення ринкової вартості Підприємства. Якщо цей договір укладено на строк п'ять років або менше, продовжується вперше, і був укладений без проведення конкурсу або аукціону, то відповідно до частини восьмої статті 18 Закону разом із звітом про оцінку Підприємства подається рецензія на звіт. Якщо цей договір підлягає продовженню на аукціоні, додатково подаються документи, передбачені абзацами тридцять третім - тридцять восьмим пункту 55 Порядку (далі - істотна документація про Підприємство), крім рецензії на звіт незалежного оцінювача щодо визначення ринкової вартості Підприємства. Документи, що складають істотну документацію про Підприємство, подаються станом на останнє число кварталу, що передуює даті подання Орендарем звернення про продовження цього договору. Документи подаються в електронній формі та паперовій формі.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар зобов'язаний:

розмістити копії документів, що складають істотну документацію про Підприємство, у кімнаті даних і передати Орендодавцю інформацію про її місцезнаходження разом із переліком документів, розміщених у кімнаті даних, за три місяці до закінчення цього договору;

забезпечити доступ до кімнати даних Орендодавцю і потенційним орендарям протягом часу, визначеного Порядком;

забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів у супроводі представника орендодавця;

відшкодувати збитки, понесені потенційними орендарями, які поклалися на інформацію, розкриту Орендарем в кімнаті даних і яка з вини Орендаря виявилась недостовірною або неповною.

Орендар несе відповідальність перед Орендодавцем і потенційними орендарями за порушення його обов'язку з розкриття інформації, передбаченого цим пунктом.

Орендодавець має право здійснити інвентаризацію майна, інших активів і зобов'язань Підприємства з метою розкриття інформації про Підприємство згідно з абзацом тридцять п'ятим пункту 55 Порядку.

Орендар має переважне право на продовження цього договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

## 12.5. Договір припиняється:

### 12.5.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

12.5.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який він укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

дати закінчення строку, на який він був укладений на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) 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, пункту 143 Порядку;

дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, - на підставі протоколу аукціону (рішення орендодавця не вимагається);

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

12.5.2. якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону. Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

Договір вважається припиненим:

після закінчення двох місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

з дати набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або

з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі, або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою Підприємства;

12.5.3. (1) якщо цей договір набрав чинності, але акт приймання-передачі Підприємства не підписаний у передбачений цим договором строк. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 20-й робочий день після набрання чинності цим договором, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт та повідомити Орендареві.

Або\*:

12.5.3. (2) якщо цей договір набрав чинності, але акт приймання-передачі Підприємства не підписаний у передбачений цим договором строк. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 30-й робочий день після припинення договору з попереднім орендарем, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт та повідомити Орендареві.

*\*Альтернативне формулювання пункту 12.5.3 застосовується, якщо договір є договором, який укладається із переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна, станом на дату оголошення аукціону.*

12.5.4. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.6 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим на дату, визначену відповідно до пункту 12.7 цього договору;

12.5.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.8 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим на дату, визначену відповідно до пункту 12.9 цього договору;

12.5.6. за згодою сторін на підставі договору про дострокове припинення цього договору за згодою сторін з дати підписання акта повернення Підприємства з оренди;

12.5.7. на вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

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

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

12.6.2. використовує Підприємство не за основними видами діяльності, визначеними у пункті 7 Умов, або використовує Майно за забороненими видами діяльності, визначеними у додаткових умовах оренди;

12.6.3. передав Підприємство у користування або в суборенду іншій особі;

12.6.4. без письмового дозволу Орендодавця передав майно Підприємства у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав майно в суборенду на підставі пункту 8.2 цього договору і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.6.5. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.6.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Підприємства, виконанням умов цього договору;

12.6.7. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 12 Умов;

12.6.8. істотно порушує умови охоронного договору, копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

12.6.9. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.6 цього договору.

12.7. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.6 цього договору, Орендодавець повідомляє Орендареві листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати надходження листа або у строк десять робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або уповноваженим органом управління контролю за використанням Підприємства. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря.

Якщо протягом встановленого у листі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на лист 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 десятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.8. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідної об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або в акті приймання-передачі.

12.9. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.8 цього договору, Орендар повинен письмово повідомити Орендодавцю із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строку, передбаченого пунктом 12.8 договору.

12.10. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строку, встановленого у пункту 12.8 договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю вимоги 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 Орендодавця, передбачених абзацом другим цього пункту, Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до селищного бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою особи, визначеною у пункті 5.3 цього договору, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, - власністю селищної ради;

поліпшення майна Підприємства, зроблені Орендарем без згоди особи, визначені у пункті 5.3 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для майна, є власністю селищної ради та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Підприємство вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта повернення Підприємства з оренди.

## Інше

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

13.2. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця, новий орендодавець стає стороною цього договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди державного майна (далі - акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна України. Акт про заміну сторони підписується



попереднім і новим орендодавцем та в той же день надсилається Орендарю листом (з повідомленням про вручення). Акт про заміну сторони складається у двох оригінальних примірниках. Новий орендодавець зобов'язаний опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець за цим договором вважається заміненим з дати підписання акта сторонами.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

13.3. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи - Орендаря.

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

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

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

13.4. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим договором, регулюються законодавством.

13.5. Цей Договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до закону договір підлягає нотаріальному посвідченню), крім випадку, передбаченого пунктом 2.1 цього договору. В такому разі договір набирає чинності в день надання Антимонопольним комітетом дозволу на концентрацію.

13.6. Цей договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін.

**Підписи сторін:**

Від Орендаря:

\_\_\_\_\_

Від Орендодавця:

\_\_\_\_\_

Секретар Слобожанської селищної ради

Галина КУЦЕНКО