



УКРАЇНА  
ІЗМАЇЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ  
Р І Ш Е Н Н Я

“ 06 ” жовтня 2020 р.

м. Ізмаїл

№ 952

**Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ізмаїл**

Відповідно до ст. 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» №280/97-ВР від 21.05.97, Закону України «Про оренду державного та комунального майна» №157-ІХ від 03.10.2019, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» №820 від 12.08.2020, виконавчий комітет Ізмаїльської міської ради

**ВИРІШИВ:**

1. Затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ізмаїл (додається).

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови Павлухіна С.О.

Міський голова



А.В. Абрамченко

## ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ізмаїл

місто Ізмаїл

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

*(повне найменування орендодавця)*

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_,

місцезнаходження якого:

*(адреса)*

надалі - **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**, в особі

*(посада, прізвище, ім'я, по батькові)*

який діє на підставі

*(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)*

з однієї сторони,

та

*(повне найменування орендаря)*

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_,

місцезнаходження якого:

*(адреса)*

надалі - **ОРЕНДАР**, в особі

*(посада, прізвище, ім'я, по батькові)*

який діє на підставі

*(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)*

з другої сторони, та

*(повне найменування балансоутримувача)*

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_,

місцезнаходження якого :

*(адреса)*

надалі - **БАЛАНСОУТРИМУВАЧ**, в особі

*(посада, прізвище, ім'я, по батькові)*

який діє на підставі

*(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)*

з третьої сторони, що іменуються разом - Сторони, уклали цей договір про нижченаведене:



## 1. Предмет договору

1.1. Орендодавець та Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування майно

(нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно), що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ізмаїл, далі - об'єкт оренди, який знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_, загальною площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>,

(посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду або посилання на опубліковане інформаційне повідомлення про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону).

Якщо майно належить до пам'ятки культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини – вказується погодження органу охорони культурної спадщини (назва органу, дата погодження) на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності), а також інформація про укладання охоронного договору щодо Майна (дата, номер, сторони цього Договору).

1.2. Вартість Майна становить (залишити одне з трьох формулювань пункту):

(1) Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про незалежну оцінку майна (в разі передачі майна без проведення аукціону або продовження договору оренди укладеного без проведення аукціону або конкурсу), становить \_\_\_\_\_ (сума грн., без ПДВ).

Оцінювач: \_\_\_\_\_, дата оцінки: «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ р.

Дата затвердження висновку про вартість Майна: «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ р.

Рецензент: \_\_\_\_\_, дата рецензії «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ р.

АБО

(2) Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача - \_\_\_\_\_ (сума (грн), без ПДВ) станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу (зазначити дату)

АБО

(3) Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача \_\_\_\_\_ (сума (грн), без ПДВ), станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу (зазначити дату).

1.3. Страхова вартість: сума, яка дорівнює визначеній у пункті 1.2. \_\_\_\_\_ сума (грн), без ПДВ.

Витрати Орендодавця, пов'язані із проведенням оцінки Майна \_\_\_\_\_ сума (грн)

#### 1.4. Майно передається в оренду для використання

(за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря (або за винятком деяких цільових призначень); для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю; з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами; відповідно до інформації про цільове призначення Майна, яким було включено до Переліку другого типу або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону).

#### 1.5 Графік використання (за наявністю).

### 2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю

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

Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього договору.

Або\*:

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 1.3. цього Договору Умов.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму \_\_\_\_\_ грн., у тому числі ПДВ \_\_\_\_\_ грн.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг та інше), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, 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 (залишити одне з двох альтернативних формулювань):

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

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між платою визначення орендної плати за базовий



місяць (останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується або дата оцінки ринкової вартості) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як 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 на рахунок Орендодавця, щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за \_\_\_\_\_ місяців (авансовий внесок з орендної плати), у сумі \_\_\_\_\_ грн. без ПДВ, на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. 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 Ізмаїльської міської ради про перелік другого типу, прийняте відповідно до пункту 121 Порядку.

Якщо цей договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця - наказ Фонду комунального майна Ізмаїльської міської ради про продовження договору оренди, прийняте відповідно до пункту 141 Порядку.

3.7. Внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати протягом його дії відбувається відповідно до пункту 127 Порядку.

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

3.9. 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.

3.10. 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 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

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

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

#### 4. Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1 звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акту 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;

4.1.2 сплатити орендну плату Орендодавцю, нараховану до дати, що передуює даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності);

4.1.3 сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат зі сплати податку на землю;

4.1.4 сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна, комунальних послуг або розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів;

4.1.5 відшкодувати Балансоутримувачу ненесені Орендарем 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. Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання, одночасно повернути Орендодавцю два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди;

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору Орендодавець зобов'язаний надати Балансоутримувачу примірник підписаного Акту повернення з оренди орендованого Майна або письмово повідомити про відмову Орендаря від підписання Акту.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акту повернення орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акт повернення орендованого Майна, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договорами про відшкодування витрат Балансоутримувача зі сплати податку на землю на утримання орендованого Майна та платежів



комунальних послуг Орендарю до або в день підписання цього договору Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі: 2 (двох) місячних орендних плат (сума \_\_\_\_\_ гривень, без ПДВ).

Якщо цей Договір є договором продовження за результатами проведення аукціону/продовження без проведення аукціону, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною у пункті 4.5 цього договору.

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, але переможцем аукціону стала особа інша, ніж Орендар Майна, станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом 10 робочих днів після отримання від Орендаря примірника Акту повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень Балансоутримувача, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до місцевого бюджету, якщо:

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

4.8. Орендодавець 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 зі сплати пені (пункт 3.9 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, яка сплачується Орендодавцю;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з відшкодування витрат Балансоутримувача зі сплати податку на землю;

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

Залишок суми між сумою забезпечувального депозиту та сумою сплачених заборгованостей Орендаря, перераховується до місцевого бюджету, якщо Орендар відмовився від підписання Акту повернення з оренди орендованого Майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Орендодавця та Балансоутримувача з метою складення такого Акту.

Орендодавець повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення вирахувань, передбачених цими пунктами.

## 5. Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

за згодою Орендодавця та Балансоутримувача проводити 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 Ізмаїльської міської ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди на проведення відповідних робіт, передбачених пунктом 5.1. цього договору, визначається Порядком.

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

5.3. 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 “Про приватизацію державного і комунального майна”.

## 6. Режим використання орендованого Майна

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 1.1. цього Договору.

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;

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 Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провалження Орендарем



діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, — то 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 або телефоном 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 15 робочих днів з дати укладення цього договору Орендар зобов'язаний укласти договори:

- з надавачами комунальних послуг (водопостачання та водовідведення, тепlopостачання, постачання електричної енергії, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг або на відшкодування вартості цих послуг Балансоутримувачу;
- з балансоутримувачем на відшкодування витрат зі сплати податку на землю.

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

## **7. Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна.**

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 30 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Балансоутримувачу та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і 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 та Орендодавцю копії завірених належним чином договорів страхування.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі \_\_\_\_ (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат згідно ст. 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

## 8. Суборенда

8.1. (1) Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (у тому числі в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду або за письмовою згодою Орендодавця в разі надходження заяви від орендаря.

Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності).

Або\*:

8.1. (2) Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

\* якщо орендар отримав Майно в оренду без проведення аукціону  
Або\*\*:

8.1. (3) Орендар має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця.

\*\* якщо одночасно виконуються такі умови:

договір, що продовжується без проведення аукціону, передбачав право Орендаря на суборенду.

8.2. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону.

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

## 9. Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

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

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач (власник або уповноважений ним орган (особа) уклад охоронний договір стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Балансоутримувачем (власником або уповноваженим ним органом (особою) копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина.

9.3. 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



9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

9.5. Одночасно або до укладення цього договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

## 10. Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього (за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення /інформації про об'єкт оренди), рішенням уповноваженого органу (Балансоутримувача) про встановлення додаткових умов оренди.

## 11. Відповідальність і вирішення спорів за договором

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно із чинним законодавством України 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 орендоване комунальне Майно.

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.

## 12. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1 Цей договір діє до \_\_\_\_\_. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання Акт приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

Або

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, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до виконання зобов'язань.

12.3 Цей договір укладено на строк, визначений у п. 12.1, але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Майно до переможця аукціону (підписання акту приймання-передачі майна), проведеного відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

12.4 Зміни і доповнення до Договору вносяться до закінчення строку його дії з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень, за взаємною згодою сторін.

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

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою та документами, передбаченими Порядком передачі в оренду державного та комунального майна і частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження цього Договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього:

якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк;

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,

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 в Порядку 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.

12.5. 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.

12.6. Договір припиняється з підстав:

12.6.1. закінчення строку на який його укладено;

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено, то договір вважається припиненим з таких підстав:

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Ізмаїльської міської ради про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, або рішення



Орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього Договору;

дати, визначної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону;

12.6.2. укладення з орендарем договору концесії такого майна.

12.6.3. приватизація об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря).

12.6.4. припинення юридичної особи – орендаря або юридичної особи – орендодавця (за відсутності правонаступника).

12.6.5. смерті фізичної особи – орендаря.

12.6.6. визнання орендаря банкрутом.

12.6.7. знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

Якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені пунктами 12.6.2.-12.6.7., 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;

12.6.8. Якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті 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 разі 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 набуття законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря чи 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 (за наявності) і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.9 (1) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання Акту приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря.

Або\*:

12.6.9 (2) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання Акту приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 15-й робочий день після припинення договору з попереднім орендарем, якщо протягом встановленого цим договором строку акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря.



12.6.10. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.11. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

12.6.12. за згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

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

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

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

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього договору.

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

12.7.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у цьому Договорі;

12.7.7. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець повідомляє Орендаря 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 реєстрації листа (у строк п'яти 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 і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у приписі 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, посилення на вимогу про усунення порушення, а також посилення на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий 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, а також 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 штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

12.9.1. протягом одного місяця після підписання Акту 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

12.9.2. протягом двох місяців після підписання Акту приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Балансоутримувача 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 акту приймання-передачі Майна).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавця і Балансоутримувача із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 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 і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом 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 або Балансоутримувач надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця та Балансоутримувача, передбачених абзацом другим цього пункту:

Орендодавець/Балансоутримувач повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акту повернення Майна з оренди;

Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акту повернення Майна з оренди.

12.11. 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, — власністю територіальної громади м. Ізмаїл;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави – власністю територіальної громади м. Ізмаїл та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю/ Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акту повернення з оренди орендованого Майна.

### 13. Інше

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

13.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення акту про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі — акт про заміну сторони). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам договору листом (цілним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений Акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування Акту про заміну сторін в електронній торговій системі.

13.4. 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 дня внесення змін до цього



## 14. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА

## БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ

## СТОРІН

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

---

---

---

“ОРЕНДАР”

---

---

---

Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором, Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність

М.П.

М.П.

«БАЛАНСОУТРИМУВАЧ»

---

---

---

М.П.

**Додатки:**

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

- 1) протокол про результати електронного аукціону;
- 2) акт приймання-передачі майна.