

ДОГОВІР ОРЕНДИ

індивідуально визначеного нерухомого майна,
що належить до державної власності

м.Черкаси

№ 1803

19 вересня
дві тисячі вісімнадцятого року

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Черкаській області**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21368158, місцезнаходження якого: м.Черкаси, бульв.Шевченка, 205 (далі - Орендодавець) в особі **першого заступника начальника Петрової Наталії Вікторівни**, яка діє на підставі довіреності Регіонального відділення від 22 листопада 2017 року б/н, посвідченої приватним нотаріусом Черкаського міського нотаріального округу **Левницькою Е.А. №12110**, з одного боку, та **Товариство з обмеженою відповідальністю „АВП Теплодім”**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41334377, місцезнаходження якого: вул.Київська,буд.79, оф.405, м.Житомир, 10001 (далі - Орендар) в особі **директора Пашківського Олександра Віталійовича**, який діє на підставі Статуту, (далі - Орендар), з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене нерухоме майно: **частину замощення площею 60,00 кв.м.**, розміщене за адресою: вул.Незалежності,21, м.Умань, Черкаська область (далі - Майно), що обліковується на балансі **відокремленого структурного підрозділу агротехнічного коледжу Уманського національного університету садівництва** (код за ЄДРПОУ 00729051, поштова адреса: вул.Незалежності,21, м.Умань, Черкаська область, 20300 банківські реквізити: р/рахунок 31259277308139 в ДКСУ у м.Києві, МФО 820172) (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість станом на 31.08.2017 і становить 38960,00 (Тридцять вісім тисяч дев'ясот шістьдесят) грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою: **інше використання майна - розміщення котельні для виробництва та постачання теплової енергії**.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає в строкове платне користування Майном у термін, вказаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця та Балансоутримувача.

2.5. У разі зміни вартості об'єкта оренди або його площі об'єкт передачі у додатку до договору оренди – акті приймання –передавання змінюється відповідно до п.1.1. цього Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 N 786 (далі-Методика розрахунку) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку листопад 2017 року – 507,23 грн.

Орендна плата за перший місяць оренди січень 2018 року визначається Орендарем самостійно, шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за зубров Держстату та січень 2018 року

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується Орендарем самостійно щомісяця не пізніше **15 числа** місяця, наступного за звітним, у співвідношенні:

50% - до державного бюджету на відповідний рахунок Держказначейства за місцезнаходженням об'єкту оренди;

50% - на розрахунковий рахунок Балансоутримувача відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету у визначеному пунктом 3.6 обсязі відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі **подвійної** облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, за кожний день прострочення, включаючи день оплати. Нарахування пені припиняється через 12 місяців від дня, коли зобов'язання мало бути виконано.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі **10 %** від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами нормативних документів з цих питань.

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в **розмірі трьох орендних плат за базовий місяць оренди 1521,69 грн.**, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди та сплачується на момент укладення договору.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до державного бюджету.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5; 5.8; 6.2 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

- 5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 5.2. Зміна виду діяльності на орендованих площах можлива лише за письмовим погодженням Орендодавця.
- 5.3. На момент підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останні місяці з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу збитки в повному обсязі. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).
- 5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується „Призначення платежу” за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).
- 5.5. 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.
- 5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу безперешкодний доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.
- 5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледниця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.
- 5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.
- 5.9. У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.
- 5.10. На момент укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його вартість згідно з висновком про вартість на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди у порядку, визначеному законодавством та надати Орендодавцю копію договору страхування з копією платіжного документу про сплату страхового внеску. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.
У разі, якщо Орендар вчасно не застрахував орендоване майно, він несе ризик його випадкового знищення або пошкодження.
- 5.11. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.
- 5.12. У разі припинення або розірвання Договору у 3-х денний термін повернути Балансоутримувачу, орендодавцю Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати державі збитки в разі погіршення стану або втрати (цілої або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.13. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.14. Нессти відповідальність за дотриманням правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.15. У разі зміни рахунку, телефону, поштової адреси Орендаря, повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За згодою Орендодавця та Балансоутримувача проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.4. Орендар не має права здавати в суборенду, приватизувати нерухоме майно, продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна.

7. Зобов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. За участю Балансоутримувача передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

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

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець спільно з Балансоутримувачем зобов'язані здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з місячним залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежного виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на 2 роки і 363 дні, що діє з "~~14~~ 14 січня 2018 р. по "14 січня 2020 р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються у 20-ти денний термін з дати їх отримання до розгляду іншою стороною.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається поновленим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, за умови, якщо такі дії передбачені діючим законодавством та немає заяви власника майна про те, що воно потрібне йому для власних потреб. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору. Для отримання висновку Балансоутримувача щодо виконання умов Договору оренди Орендар направляє запит на його адресу та письмово інформує Орендодавця про воляр подальшої оренди не пізніше ніж до закінчення терміну дії договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

загибелі орендованого Майна;

достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

та письмовим повідомленням Орендодавця у разі несплати за оренду на протязі трьох місяців підряд (з дати отримання такого повідомлення);

банкрутства Орендаря;

у разі ліквідації Орендаря.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не надаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю держави.

10.8. Витрати, понесені Орендарем на здійснення невід'ємних поліпшень компенсації не підлягають.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.

У разі, якщо Орендар зберігає повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового вшкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами та Балансоутримувачем акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря та Балансоутримувача.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря застави неустойки у розмірі подвійної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один для Орендодавця і по одному для Орендаря та Балансоутримувача.

11. Платіжки та поштові реквізити Сторін

Орендодавець Регіональне відділення Фонду державного майна України по Черкаській області
поштова адреса: 18000, м.Черкаси, бул. Шевченка, 205,
код ЄДРПОУ 21368158

Орендар Товариство з обмеженою відповідальністю „АВП Теплодім”
Юридична адреса: вул.Київська, буд.79, офіс,405, м.Житомир, 10001
поштова адреса: вул.Грушевського,8а, м.Коростень, Житомирська область
11501, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41334377, р/р26001924426620 в АБ
„УКРІАЗБАНК” м.Житомир, МФО 320478, тел.0960227417.

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- висновок експерта про вартість Майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

Орендодавець

Орендар

Регіональне відділення ФДМУ по
Черкаській області
Перший заступник
Регіонального адміністратора
М.П.



Товариство з обмеженою відповідальністю
„АВП Теплодім”
Директор



О.В.Пашківський

Затверджено

Перший заступник начальника Регіонального відділення ФДМУ по Черкаській області

Н.Петрова

"17 вересня" 2017р.

М.П.

РОЗРАХУНОК

плати за базовий місяць оренди державного нерухомого майна
 Майно перебуває на балансі відокремленого структурного підрозділу агротехнічного коледжу Уманського національного університету садівництва

№	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою, грн. (без ПДВ) На 31.08.2017	Застосовані величини		Орендна плата за базовий *місяць оренди	
				Орендна ставка, %	Індекс інфляції	Місяць, рік	Орендна плата без ПДВ,**грн
1	2	3	4	5	6	7	8
	Частина замощення розміщена за адресою: вул.Незалежності,21, м.Умань, Черкаська область	60,0	38960,00	15% (інше використання майна - розміщення котельні для виробництва і постачання теплової енергії)	K09.17-1,02 K10.17-1,012 K11.17-1,009	Листопад 2017 року	507,23

50% - 253,62 грн. до Державного бюджету;

50% - 253,61 грн. на розрахунковий рахунок балансоутримувача.

* Підлягає коригуванню на індекс інфляції на дату укладання договору оренди.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Орендар:

Товариство з обмеженою відповідальністю
 "АВІ ТЕПЛОДІМ"

Генеральний директор:

О.В.Пашківський

Головний бухгалтер



А К Т

прайому-передачі приміщень

№ 002/18 2018 р.

м. Умань

Відокремлений структурний підрозділ агротехнічного коледжу Уманського національного університету садівництва (надалі – Балансоутримувач) в особі директора Кужеля Віталія Володимировича, та Регіональне відділення ФДМУ по Черкаській області (надалі - Орендодавець) в особі першого заступника начальника Регіонального відділення Петрової Наталії Вікторівни на підставі договору оренди від "№ 002/18 2018 р. № 103 передає, а ТОВ „АВП Теплодім” (надалі – Орендар), в особі директора Пашківського Олександра Віталійовича приймає в строкове платне користування майно: частину заощення площею 60.00 кв.м., розміщене за адресою: вул. Незалежності, 21, м. Умань, Черкаська область, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість станом на 31.08.2017 і становить 38950,00 (Тридцять вісім тисяч дев'ясот шістьдесят) грн.

Загальний стан приміщень:

Зауваження по технічному стану приміщень, що здаються в оренду

Майно технічно використовується з 01.11.2017 року

Висновок щодо стану Майна на момент укладення договору:

Потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту (необхідне підкреслити).

Майно передає:		Майно прийняв:
<p>Орендодавець РВ ФДМУ по Черкаській області Перший заступник начальника Регіонального відділення</p> 	<p>Балансоутримувач</p> 	<p>Орендар</p> 

ЗАТВЕРДЖЕНО:
 Перший заступник
 начальника РІС СРД М
 Черкаської обл.
 М. В. Паруба
 28.09.2017

ВИСНОВОК
 про вартість майна

Замовник оцінки	Регіональне відділення Фонду державного майна України по Черкаській області.
Виконавець	ПП "Ажіо." Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 818/17 від 17 серпня 2017 року, видане ФДМ України. м. Черкаси, вул. Смілянська, 15, тел. (0472) 54-02-92, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Назва об'єкта оцінки: частина замощення, площею 60,00 кв.м. Найменування балансоутримувача об'єкта оцінки: відокремлений структурний підрозділ Уманського національного університету садівництва. Місцезнаходження об'єкта оцінки: вул. Незалежності, 21, м. Умань, Черкаська область.
Коротка характеристика об'єкту оцінки	Об'єктом оцінки є замощення – щербене замощення, площею 60,0 кв.м. Земельна ділянка, на якій розташована оцінювана споруда, розташована в середній частині м. Умань. Об'єкт оцінки, характеризується середнім показником фізичного зносу, за шкалою укрупнених показників стан можна охарактеризувати як задовільний. За аналізом найбільш ефективного використання найкраще призначення об'єкту оцінки – замощення є використання в якості стоянки для легкових автомобілів.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана з метою визначення вартості орендної плати за користування об'єктом нерухомості.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Доходний, Витратний.
Дата оцінки	31 серпня 2017 року.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 6 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки:

Вартість	Вартість, грн. без ПДВ	Вартість, грн.	
		із урахуванням ПДВ	У тому числі ПДВ
Загальна ринкова вартість, грн.	38 960,00 (тридцять вісім тисяч дев'ятсот шістьдесят)	46 752,00 (сорок шість тисяч сімсот п'ятдесят дві)	7 792,00 (сім тисяч сімсот дев'яносто дві)

- Оцінювач: Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №0300-ПК від 14.04.2017 р. ФДМ України та МІБ
- Оцінювач: Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 1458-ПК від 01.06.2016 р. ФДМ України та МІБ
- Оцінювач: Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №10024-ПК від 02.02.2017 року ФДМ України та МІБ
- Оцінювач: Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №9645-ПК від 19.05.2016 року ФДМ України та МІБ
- Оцінювач: Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №5364-ПК від 17.02.2016 року ФДМ України та МІБ
- Оцінювач: Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №0057-ПК від 16.01.2016 року ФДМ України та МІБ
- Приватна підприємство "Ажіо." сертифікат №818/17 від 09 серпня 2017 року Фонду державного майна України


 Кононенко Т.Б.

 Свіраченко О.В.

 Сорочкіна В.А.

 Сорочкіна Г.К.

 Смирнов О.В.

 Буліна А.Ю.

 Кононенко Т.Б.

Опиня
 29.09.17

Баланс

ДОГОВІР

про внесення змін до Договору оренди нерухомого майна,
що належить до державної власності,
від 17.01.2018 № 1803

м. Черкаси

№ 1

01 березня 2021 року

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 43173325, місцезнаходження якого: просп. Голосіївський, 50, м. Київ (далі – Орендодавець) в особі заступника начальника Регіонального відділення – начальника Управління забезпечення реалізації повноважень у Черкаській області **Плахи Віктора Володимировича**, який діє на підставі Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 12.08.2019 № 810 та довіреності Регіонального відділення від 10.10.2019, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу **Сгоровим А.В. № 1715**, та **Товариство з обмеженою відповідальністю "АВП Теплодім"**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 41334377, місцезнаходження якого: вул. Київська, буд. 79, оф. 405, м. Житомир, (далі – Орендар) в особі **директора Пашківського Олександра Віталійовича**, який діє на підставі Статуту, затвердженого зборами засновників Товариства з обмеженою відповідальністю "АВП ТЕПЛОДІМ", протокол від 15.05.2017, та наказу від 05.07.2017 №1-ВК, за згодою **Відокремленого структурного підрозділу "Уманський фаховий коледж технологій та бізнесу Уманського національного університету садівництва"**, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 00729051, місцезнаходження якого: вул. Незалежності, 21, м. Умань, Черкаська область (далі – Балансоутримувач), в особі **директора Кужели Віталія Володимировича**, який діє на підставі Положення, затвердженого ректором Уманського національного університету садівництва від 10.06.2020 та довіреності №16 від 30.09.2020 (разом далі – Сторони), на підставі наказу Фонду державного майна України від 05.08.2019 №786 «Про реорганізацію регіональних відділень Фонду державного майна України», Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 12.08.2019 № 810, яке є правонаступником майна, прав та обов'язків Регіонального відділення Фонду державного майна України по Черкаській області (код за ЄДРПОУ 21368158), положень Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (далі – Закон), Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 (далі – Порядок), наказу орендодавця від 23.12.2020 №00915-О, уклали цей Договір про наведене нижче:

I. Змінити і викласти договір оренди від 17.01.2018 № 1803 в новій редакції:

I. Зміновані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту	Черкаси
2	-	-
3	Сторони	
3.1	Орендодавець	
	Найменування	Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях
	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб –	43173325

	підприємців і громадських формувань	
	Адреса місцезнаходження	просп. Голосіївський, 50, м. Київ, 03039
	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Плаха Віктор Володимирович
	Посада особи, що підписала договір	заступник начальника Регіонального відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях – начальник Управління забезпечення реалізації повноважень у Черкаській області
	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)	Положення про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях, затверджене наказом Фонду державного майна України від 12.08.2019 року № 810, та довіреність Регіонального відділення від 10.10.2019, посвідчена приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Сгоровим А.В., зареєстрована в реєстрі за № 1715
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором	cherkasy@spfu.gov.ua
3.2	Орендар	
	Найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "АВП ТЕПЛОДІМ"
	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань	41334377
	Адреса місцезнаходження	вул. Київська, буд. 79, оф. 405, м. Житомир, 10001
	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Пашківський Олександр Віталійович
	Посада особи, що підписала договір	директор
	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)	Статут, затверджений зборами засновників Товариства з обмеженою відповідальністю "АВП ТЕПЛОДІМ", протокол від 15.05.2017, наказ від 05.07.2017 №1-ВК
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором	kas05@ukr.net
3.3	Балансоутримувач	
	Найменування	Відокремлений структурний підрозділ "Уманський фаховий коледж технологій та бізнесу Уманського національного університету садівництва"
	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань	00729051
	Адреса місцезнаходження	вул. Незалежності, 21, м. Умань, Черкаська область, 20300
	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Кужель Віталій Володимирович
	Посада особи, що підписала договір	директор
	Посилання на документ, який надає	Положення, затверджене ректором Уманського

	повноваження на підписання договору	національного університету садівництва від 10.06.2020 та довіреність №16 від 30.09.2020	
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором	uatk@it-tim.net	
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)		
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме майно	Частина замощення площею 60,0 кв.м. за адресою вул. Незалежності, 21, м. Умань, Черкаська область	
4.2	Інформацію про об'єкт розміщено за посиланням: https://docs.google.com/spreadsheets/d/1bHyJOWebicqUEcO-ThSpbXTGQS_rJfeGrMs4BOIuYIM/edit#gid=1586708579 в Реєстрі рішень про продовження договорів оренди без проведення аукціону, ключ об'єкта 15359		
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, шойно виявлених об'єктів культурної спадщини	Не належить до пам'яток культурної спадщини	
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду (Г) – продовження -без проведення аукціону договору оренди від 17.01.2018 №1803		
6	Вартість Майна		
6.1	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX "Про оренду державного і комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., №4, ст.25) (далі - Закон)	46760,00 грн., без податку на додану вартість	
6.1.1	Оцінювач	Приватне підприємство „АЖІО”, код ЄДРПОУ 38764849	дата оцінки 31.07.2020 дата затвердження висновку про вартість Майна 31.08.2020
6.1.2	Рецензент	Начальник відділу оціночної діяльності Управління забезпечення реалізації повноважень у Черкаській області Регіонального відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях Степанчук Т. О.	дата рецензії 31.08.2020
6.2	Страхова вартість		
6.2.1	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	46760,00 грн., без податку на додану вартість	
6.3	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна	0	
	Цільове призначення Майна		
7	Майно може бути використане за наступним цільовим призначенням: інше використання майна - розміщення котельні для виробництва та постачання теплової енергії.		
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	відсутній	

9	Орендна плата та інші платежі		
9.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	608.89 грн., без податку на додану вартість (за листопад 2020 року)	дата оцінки ринкової вартості майна 31.08.2017, застосованої для визначення орендної плати за базовий місяць
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	1217.78 грн., без податку на додану вартість	
11	Сума забезпечувального депозиту	2 (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: 6000,00 грн., без податку на додану вартість	
	Строк договору		
12	Цей договір діє з 15 січня 2021 року до 12 січня 2024 року включно		
13	Згода на суборенду	Орендодавець не надав згоду на передачу майна в суборенду	
14	Додаткові умови оренди	-	
15	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору		
	Балансоутримувача	р/р UA448201720313281004203008139, одержувач: Відокремлений структурний підрозділ "Уманський фаховий коледж технологій та бізнесу Уманського національного університету садівництва", код за ЄДРПОУ 00729051, банк одержувача: ДКСУ у м. Києві	
	державного бюджету	Інформація про банківські реквізити для перерахування до державного бюджету орендної плати знаходиться за посиланням: https://chk.treasury.gov.ua/ua/rekviziti-rahunkiv на сайті Управління: http://www.spfu.gov.ua/ua/regions/cherkasy/spf-rent-rekviziti-rahunkiv-dlya-oplati-orendi.html	
	Орендодавця	р/р UA618201720355229001002140075, одержувач: Регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях, код за ЄДРПОУ 43173325, банк одержувача: Державна казначейська служба України, м. Київ	
16	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу 50 відсотків суми орендної плати	державному бюджету 50 відсотків суми орендної плати
17	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: 28.08.2020 №11	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону 28.10.2020 № 201	дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди 23.12.2020 № 00915-О

II. Незмішвані умови договору

Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у 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.

Умови передачі орендованого Майна Орендарю

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

Акт приймання-передачі підписаний між Сторонами 17.01.2018.

Акт повернення майна з оренди складається 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.

Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість 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 тому числі: 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 перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання цього договору 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 до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 16 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному законодавством), щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача, і частини орендної плати, яка сплачується до державного бюджету. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу. Протягом п'яти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Балансоутримувач передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.

У випадку невиконання Балансоутримувачем передбаченого цим пунктом обов'язку зічасного виставлення рахунків, Орендодавець має право надіслати Орендарю вимогу про

сплату тієї частини орендної плати, яка підлягає сплаті до державного бюджету. Зазначена вимога є обов'язковою для виконання Орендарем.

У випадку неналежного виконання Балансоутримувачем обов'язку з виставлення рахунків, зокрема, допущення помилок у розрахунках тощо, Орендодавець вживає заходів для усунення помилок шляхом звіряння розрахунків із орендарем та Балансоутримувачем. У разі недосягнення згоди між Балансоутримувачем і Орендодавцем щодо сум орендної плати, які підлягають сплаті до державного бюджету, Орендодавець має право направити Орендарю вимогу про сплату тієї частини орендної плати, яка підлягає сплаті до державного бюджету. Зазначена вимога є обов'язковою для виконання Орендарем. Орендар, який сплатив орендну плату, що підлягає зарахуванню до державного бюджету, на підставі вимоги Орендодавця, звільняється від обов'язку оплати рахунків Балансоутримувача в частині, що стосується орендної плати, яка підлягає сплаті до державного бюджету.

3.5. В день укладення 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 3.6 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 в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1(Г) Умов), то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця, прийняте відповідно до пункту 141 Порядку.

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

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із 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 збільшення 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 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.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем (в частині, належній державному бюджету) та/або Балансоутримувачем (в частині, належній Балансоутримувачу). Орендодавець і Балансоутримувач можуть за домовленістю звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими у Орендаря є заборгованість, в інтересах відповідної сторони цього договору. Сторона, в інтересах якої подається позов, може компенсувати іншій стороні судові і інші витрати, пов'язані з поданням позову.

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 до бюджету або Балансоутримувачу, 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 з дати початку строку оренди за цим договором.

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

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

Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох 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 трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і 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, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із 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 Орендодавцю 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 до державного бюджету 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 договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання

комунальних послуг Орендарю до або в день підписання цього договору Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов. Якщо цей договір є договором типу 5.1 (В) або 5.1 (Г) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною у пункті 11 Умов.

Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо: договір, що продовжується, не передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит.

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання від Балансоутримувача примірника акта 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 державного бюджету, якщо:

Орендар відмовився від підписання акта повернення з оренди орендованого Майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Балансоутримувача або Орендодавця з метою складення такого акта;

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 не пізніше ніж протягом п'ятого робочого дня з моменту отримання від Балансоутримувача примірника акта повернення з оренди орендованого Майна із зауваженнями (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 3.9 цього договору) (у такому разі відповідна сума забезпечувального депозиту розподіляється між державним бюджетом і Балансоутримувачем);

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

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати частини орендної плати, яка відповідно до пункту 16 Умов підлягає сплаті до державного бюджету;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати частини орендної плати, яка відповідно до пункту 16 Умов підлягає сплаті Балансоутримувачу;

у п'яту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати Балансоутримувачу платежів за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому Майну;

у сьому 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.

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

Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

за згодою 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 Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

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

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача і Орендодавця на проведення 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 Порядком.

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

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 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 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 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 провадження 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 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 п'яти робочих днів з дати укладення 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, 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 десяти 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 десяти 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 укладення 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.

Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна

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 Порядком, 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 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 укладено.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

У разі, якщо Орендар вчасно не застрахував орендоване майно, він несе ризик випадкового знищення або пошкодження Майна.

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, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат). Балансоутримувач має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Балансоутримувача, в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що 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 115 або пунктом 26 Порядку), посилання на яке зазначене у пункті 4.2 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 10 Умов.

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

Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 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 орендоване державне 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.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов.

Перебіг строку цього договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності з 15 січня 2021 року. Строк оренди за цим договором починається з 15.01.2021 і закінчується датою припинення цього договору.

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

12.3. Зміни і доповнення 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 і доповнень 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 звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою та подати документи визначені чинним законодавством.

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.

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, 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.

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:

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

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (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 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);

12.6.1.2. 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;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин 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 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 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 орендованого Майна;

12.6.3 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;

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

12.6.5. 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 за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті 7 Умов;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

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

12.7.5. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 14 Умов;

12.7.6. 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 або Балансоутримувач повідомляє Орендареві та іншій стороні договору 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, 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 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 штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.9. 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 держави;

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 та їх вартість компенсації не підлягає.

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

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 акта про заміну сторони у договорі оренди державного майна (далі — акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна 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 п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненним з моменту опублікування акта 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 договору.

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

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

II. Керуючись ч. 3 ст. 631 Цивільного кодексу України, Сторони встановили, що умови цього Договору застосовуються до відносин, які виникли між ними до його укладення, а саме — з 15.01.2021.

III. Цей Договір про внесення змін до договору оренди від 17.01.2018 №1803 вступає в дію з моменту підписання його уповноваженими представниками сторін, його укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача і є невід'ємною частиною зазначеного договору оренди.

Від Орендаря:

Підписи сторін

Олександр ПАШКІВСЬКИЙ

Від Орендодавця:

Віктор ПЛАХА

Від Балансоутримувача:

Віталій КУЖЕЛЬ