

**ПОЛТАВСЬКА ОБЛАСНА РАДА****Р І Ш Е Н Н Я**

Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області та Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області

Керуючись пунктом 20 частини першої статті 43, статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частиною 6 статті 6, статтями 16, 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», частиною десятою статті 9 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», постановами Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна», з метою врегулювання питань, які виникають у процесі оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області,

ОБЛАСНА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (додається на 6 аркушах).
2. Затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (додається на 23 аркушах).
3. У випадку передачі в оренду єдиного майнового комплексу спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (його відокремленого структурного підрозділу) застосовувати Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що затверджується Кабінетом Міністрів України.
4. Встановити, що рішення про включення майна, яке належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (комунальної власності), до Переліку другого типу приймається:

- щодо єдиних майнових комплексів – Полтавською обласною радою виключно на її пленарних засіданнях;

- щодо інших об'єктів комунальної власності – Орендодавцем.

Рішення про включення об'єкта комунальної власності до одного з Переліків (першого чи другого типу), а також про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу, може бути скасовано або змінено Полтавською обласною радою або Управлінням майном обласної ради.

5. Організацію виконання цього рішення покласти на Управління майном обласної ради та структурні підрозділи Полтавської обласної військової (державної) адміністрації.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань бюджету та управління майном.

Голова обласної ради

Олександр БІЛЕНЬКИЙ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення

сесії обласної ради
восьмого скликання
2023 №

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області

I. Загальні положення

1. Цей Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (далі – Порядок), розроблений відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та встановлює механізм організації та здійснення контролю у сфері оренди майна, зокрема за порядком та умовами надання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (далі – комунальне майно) в оренду, за виконанням умов договорів оренди та за використанням переданого в оренду майна.

2. Контрольними заходами у сфері оренди комунального майна є:

- постійний документальний контроль за порядком та умовами надання комунального майна в оренду, контроль за виконанням умов договору оренди та використанням переданого в оренду комунального майна (далі – постійний контроль);

- періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням переданого в оренду комунального майна з оглядом об'єкта оренди (далі – періодичний комплексний контроль).

3. Суб'єктами, які наділені контрольними функціями у сфері оренди комунального майна є:

- орендодавці комунального майна, визначені в договорах оренди;

- балансоутримувачі комунального майна;

- орган, до сфери управління якого належить балансоутримувач (далі – Орган управління);

- Управління майном обласної ради (далі - Управління).

4. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, рішеннями Полтавської обласної ради, цим Порядком та договором оренди.

II. Постійний контроль

1. Постійний контроль здійснюється: Управлінням, Органом управління, Орендодавцем, Балансоутримувачем.

2. В рамках здійснення постійного контролю Балансоутримувач для передачі комунального майна в оренду отримує погодження:

- Органу управління;
- Управління;
- органу охорони культурної спадщини, якщо об'єктом оренди є об'єкт культурної спадщини.

Перед укладенням договору оренди (підготовкою проєкту договору для оприлюднення в електронній торговій системі з метою оголошення аукціону), (вносінням змін до договору) Балансоутримувачем також погоджуються його істотні умови з Органом управління та Управлінням.

Балансоутримувач звертається до Управління лише за наявності погоджень інших органів.

Істотними умовами договору згідно з цим Порядком є:

- об'єкт оренди (склад, вартість, площа - загальна, корисна);
- орендна плата (розрахунок);
- строк договору оренди;
- індексація;
- розподіл орендної плати;
- страхування;
- умови повернення майна з оренди;
- наявність/відсутність дозволу на суборенду.

Договір оренди є укладеним з моменту підписання сторонами, за умови попереднього погодження його істотних умов Органом управління та Управлінням.

Невідповідність умов договору, погодженим Органом управління та Управлінням істотним умовам або відсутність такого погодження, є підставою для визнання цього договору недійсним.

Управління має право перевіряти й інші умови договору оренди на їх відповідність законодавству та рішенням обласної ради та, у разі виявлення порушень, вимагати їх усунення у встановленому законодавством порядку.

Зміни до договору оренди підлягають погодженню у разі зміни його істотних умов.

Після укладення договору оренди Балансоутримувач надає Управлінню належним чином засвідчену копію договору, копію наказу про внесення об'єкта оренди до Переліку відповідного типу, копію (витяг) технічного паспорта з відомостями про об'єкт оренди, копію протоколу електронного аукціону, копії документів орендаря - суб'єкта господарювання (відомості з ЄДР, установчі документи).

У разі внесення змін до договору оренди, укладення договорів суборенди, Управлінню подаються відповідні, належним чином засвідчені, документи.

3. Під час здійснення заходів постійного контролю перевіряються:

3.1 Управлінням:

- відсутність обмежень чи заборон на передачу комунального майна в оренду;

- порядок та умови надання комунального майна в оренду;
- перерахування до обласного бюджету орендної плати за оренду єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу (щоквартально).

Орендар єдиного майнового комплексу щоквартально до 15 числа місяця, наступного за звітним кварталом, надає Управлінню копії платіжних доручень підписані відповідальним виконавцем банку і скріплені печаткою установи банку з відміткою про дату сплати;

- перерахування до обласного бюджету плати за оренду комунального майна (щоквартально).

Балансоутримувачі щоквартально до 15 числа місяця, наступного за звітним кварталом, звітують перед Управлінням про стан розрахунку орендарів по сплаті орендної плати, в частині фактично отриманої та спрямованої до обласного бюджету, за формою, встановленою Управлінням.

3.2 Органом управління:

- відсутність обмежень чи заборон на передачу комунального майна в оренду;
- порядок та умови надання комунального майна в оренду.

3.3 Орендодавцем:

- відомості щодо відповідності комунального майна вимогам частини першої статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- відомості щодо відповідності орендаря вимогам частини третьої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- перерахування плати за оренду комунального майна до обласного бюджету (щоквартально);
- виконання умов договорів оренди комунального майна;
- виконання обов'язків орендаря щодо погашення заборгованості з орендної плати;
- наявність чинного договору страхування об'єкта оренди.

3.4 Балансоутримувачем:

- цільове використання об'єкта оренди (якщо цільове використання визначено договором оренди);
- технічний стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);
- відповідність фактично займаної орендарем площі, зазначеній у акті приймання-передачі орендованого майна;
- надходження плати за оренду комунального майна до балансоутримувача та відшкодування плати за використані комунальні послуги;
- погашення заборгованості з орендної плати та плати за використані комунальні послуги;
- наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

- дотримання умов охоронного договору (у разі оренди об'єкта культурної спадщини).

4. У ході постійного контролю про виявлені порушення повідомляються:

- Орендодавець та/або Балансоутримувач – Управлінням, Органом управління;

- Орендар – Орендодавцем та/або Балансоутримувачем.

III. Періодичний комплексний контроль

1. Періодичний комплексний контроль здійснюється за ініціативою Орендодавця за участю уповноважених представників Орендодавця, Орендаря, Балансоутримувача.

У разі оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, до участі у контрольних заходах залучаються уповноважені представники Управління та Органу управління.

2. Періодичний комплексний контроль може бути здійснений також за ініціативою Управління або Органу управління. У цьому разі до участі у здійсненні контролю залучаються представники Управління та/або Органу управління.

3. З метою забезпечення контрольних заходів суб'єкти, наділені контрольними функціями, мають право надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань щодо виконання зобов'язань орендарем, передбачених укладеним договором оренди.

Відповіді такими органами надаються у строки, передбачені законодавством.

4. Періодичний комплексний контроль здійснюється згідно з щорічними планами-графіками, які затверджуються наказами Орендодавця.

У плані-графіку зазначаються: договір оренди, об'єкт оренди, дані орендаря та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

Плани-графіки надаються до Управління. Про заплановану перевірку Орендар повідомляється завчасно, але не пізніше ніж за три робочі дні до запланованої дати.

Позаплановий комплексний контроль здійснюється у разі надходження відповідного доручення Полтавської обласної ради, звернення Управління, Органу управління з відповідним обґрунтуванням або звернення правоохоронних органів.

З ініціативою про здійснення позапланової перевірки до Орендодавця має право звернутися Орендар за власним бажанням.

Орендар має забезпечити доступ на об'єкт оренди уповноваженим представникам Орендодавця, Балансоутримувача, Органу управління, Управління.

5. Під час здійснення періодичного комплексного контролю перевіряються:

- відповідність цільового використання майна (якщо цільове використання визначено договором оренди);

- технічний стан об'єкта оренди;
- наявність/відсутність суборенди;
- виконання умов договору оренди.

6. У процесі проведення періодичного комплексного контролю використовуються документи, які можуть підтверджувати виконання умов договору оренди або використання орендованого майна.

Такими документами можуть бути:

- технічна документація;
- матеріали щодо використання амортизаційних відрахувань (у разі, якщо орендоване майно перебуває на балансі Орендаря);
- договори страхування орендованого майна;
- документи щодо списання орендованого майна;
- інші документи, в яких можуть міститися необхідні для проведення перевірки відомості.

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок. Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені в установленому законодавством порядку.

Огляд об'єкта оренди може супроводжуватись фотофіксацією.

7. Орендар несе відповідальність за достовірність інформації відображеної в поданих документах щодо виконання договірних зобов'язань.

8. За результатами здійснення періодичного комплексного контролю складається звіт, що містить інформацію про наявність/відсутність порушень умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

Відповідальним за складання звіту є Балансоутримувач. Звіт складається у довільній формі у кількості по одному примірнику для кожної із залучених до контролю сторін і підписується його учасниками.

9. До звіту зі здійснення періодичного комплексного контролю виконання умов договору оренди додаються документи (завірені відповідно до вимог чинного законодавства копії), які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

10. У разі недопущення на об'єкт уповноважених представників Орендодавця, Балансоутримувача, Органу Управління, Управління для здійснення контролю цей факт фіксується в акті про не допуск. Акт складається у двох примірниках, один з яких надсилається Орендарю.

11. Недопущення на об'єкт уповноважених представників Орендодавця, Балансоутримувача, Органу управління, Управління є підставою для розірвання договору оренди.

Розділ IV. Дії у разі виявлення порушень

1. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання майна Орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 днів від дати

отримання ним відповідного повідомлення про наявність порушень у ході здійснення постійного контролю або звіту за результатами комплексного періодичного контролю.

2. У разі якщо протягом зазначеного строку Орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, Орендодавець, Балансоутримувач вживають відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.

3. Балансоутримувачі несуть відповідальність за нарахування, оперативне реагування на несвоєчасну сплату орендарями орендної плати, перерахування частини отриманих коштів за оренду до обласного бюджету.

**Начальник Управління
майном обласної ради**

Леся КОМОРНА

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення

сесії обласної ради

восьмого скликання

2023 №

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області
(зазначається об'єкт оренди (будівля/ приміщення), адреса)

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець – <i>або</i> Орендодавець/ Балансоутримувач (далі - Орендодавець)*						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2.2	Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність ¹						
3.3	Балансоутримувач*						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
<p>*Інформація про Орендодавця та Балансоутримувача зазначається окремо у разі передачі в оренду нерухомого майна площею 400 м² і більше.</p> <p>Якщо особа Орендодавця та Балансоутримувача збігається (у разі передачі в оренду нерухомого майна площею менше ніж 400 м²), заповнюється лише графа з інформацією про Орендодавця.</p> <p>Позначення у вигляді зірочки «*» біля слів Орендодавець, Балансоутримувач у тексті «Незмінюваних умов» договору вживається в наступному значенні:</p> <p>Орендодавець* - якщо об'єктом оренди є нерухоме майно площею до 400 м²;</p> <p>Балансоутримувач* - якщо об'єктом оренди є нерухоме майно площею 400 м² і більше.</p>							

4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)	
4.1	Інформація про об'єкт оренди - нерухоме майно	<i>назва, № приміщення, адреса, загальна площа, в т.ч корисна площа</i>
або		
4.1	Інформація про об'єкт оренди - індивідуально визначене майно	<i>перелік окремого індивідуально визначеного майна</i>
4.2	Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (далі — Порядок), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку)	
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	Майно до пам'яток культурної спадщини (<i>належить/не належить</i>)
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	<i>орган, що надав погодження дата погодження</i>
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	<i>дата та номер договору сторони договору</i>
4.6	Витрати Балансоутримувача/ колишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	Виписати необхідне: (А) аукціон (Б) без аукціону (В) продовження – за результатами проведення аукціону (Г) продовження – без проведення аукціону	
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Г) — продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який проводиться _____	
6	Вартість Майна (залишити одне з трьох формулювань пункту 6.1)	
6.1.1 (1)	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна» (далі — Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____
6.1.2	Оцінювач	дата оцінки «__» _____ 20__ р. дата затвердження висновку про вартість Майна «__» _____ 20__ р.
6.1.3	Рецензент	дата рецензії «__» _____ 20__ р.
або		

6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (далі-Перелік другого типу) «___» _____ 20__р.
або			
6.1 (3)	Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу «___» _____ 20__р.
6.2	Страхова вартість (залишити одне з двох формулювань пункту 6.2.1)		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			
6.2.1 (2)	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку (застосовується, якщо ринкова вартість Майна не визначалась)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
6.3	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень) _____	
7	Цільове призначення Майна (залишити одне із чотирьох формулювань пункту 7.1)		
7.1 (1)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов)		
або			
7.1 (2)	Майно може бути використане за цільовим призначенням на розсуд Орендаря, за винятком таких цільових призначень* 7.1.1 _____ 7.1.2 _____ 7.1.3 _____ (вказати не більше п'яти груп цільових призначень, визначених додатком 3 до Порядку) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно)		
або			
7.1 (3)	Для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності* (зазначається тип закладу або профіль, за яким може бути використано Майно) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні, але об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, крім випадків, передбачених підпунктом 7.1.1 або 7.1.2)		
або			
7.1.1 (3)	Майно може бути використане Орендарем з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 29 Порядку, і які є пов'язаними із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу* (вказати конкретну послугу, яку надаватиме Орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке майно поширюється виняток, передбачений абзацом восьмим пункту 29 Порядку)		

7.1.2 (3)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (може бути використане за будь-яким цільовим призначенням), якщо Майно (обрати одне з трьох): (а) перебуває в аварійному стані або (б) не використовується у діяльності закладу протягом більш як три роки або (в) не використовується у діяльності закладу протягом більш як п'ять років: _____/		
або			
7.1 (4)	_____* (зазначається цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону) (*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону)		
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
9	Орендна плата та інші платежі (залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)		
9.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
або			
9.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, затвердженої рішенням обласної ради (далі — Методика)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____ Розрахунок додається до цього договору (Додаток № 2) і є невід'ємною його частиною	дата визначення ринкової вартості майна «___» _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди* (зазначається у разі застосування орендних ставок)
або			
9.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, «___» _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (4)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____ Розрахунок додається до цього договору (Додаток № 2) і є невід'ємною його частиною	дата оцінки ринкової вартості майна «___» _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	
10	Строк договору (залишити одне із трьох формулювань пункту 10.1)		
10.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором		
або			
10.1 (2)	Цей договір діє з «___» _____ 20__ р. до «___» _____ 20__ р. включно		
або²			

10.1 (3)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 10.1 цього договору	підстава: рішення про включення об'єкта оренди або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить об'єкт оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації дата «___» _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____	
11	Згода на суборенду ³	Орендодавець _____ згоду на передачу майна в _____ (надав/не надав) суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду _____	
12	Додаткові умови оренди	(вказати усі додаткові умови) встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу уповноважений орган дата і номер рішення уповноваженого органу	
13	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору		
14	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	50 % суми орендної плати Орендодавець* (Балансоутримувач*) перераховує до загального фонду обласного бюджету або 100 % орендної плати залишається у розпорядженні Орендодавця* (Балансоутримувача*) відповідно до рішення обласної ради від __.__.20__ №__	
15 ⁴	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди: «___» _____ 20__ р.	дата і вихідний номер довідки, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону «___» _____ 20__ р. № __	дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди «___» _____ 20__ р. №__

¹ Зазначена інформація вказується про орендарів — громадські організації (об'єднання), які отримали право на укладення договору без проведення аукціону.

² Формулювання пункту 10.1(3) застосовується у разі, коли станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

³ Пункт заповнюється, якщо цей договір є договором типу 5(А) або 5(В) і майно за цим договором передається за результатами проведення аукціону.

⁴ Пункт 15 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Г) — продовження договору без проведення аукціону.

II. Незмінювані умови договору

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач (Орендодавець*) передають(є), 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.

2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна (Додаток 1).

Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Орендодавцем* (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.

*Альтернативне формулювання другого речення пункту 2.1 цього договору застосовується, якщо договір є договором, який укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону.

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

2.3. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст Полтавської області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

3. 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 (*залишити необхідне*)), а також компенсація витрат Орендодавця* (Балансоутримувача*) за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

Крім орендної плати, Орендар щомісячно відшкодовує Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) понесені ним витрати на сплату комунальних послуг з водопостачання, водовідведення, постачання електроенергії, тепlopостачання, вивезення твердих побутових відходів тощо за встановленими тарифами по прямих договорах з відповідними спеціалізованими організаціями або відшкодовує Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) понесені ним витрати згідно з виставленими рахунками та актами наданих послуг.

Орендар відшкодовує Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) витрати, пов'язані зі сплатою земельного податку, пропорційно площі орендованих приміщень.

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 датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) 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 попереднього місяця.

3.3. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) на підставі виписаного Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) рахунку, щомісяця:

до 15 числа поточного місяця оренди — для орендарів, які отримали Майно в оренду за результатами аукціону (договори типу 5(А) і 5(В));

до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди, — для орендарів, які отримали Майно в оренду без аукціону (договори типу 5(Б) і 5(Г)); і

Орендодавець* (Балансоутримувач*) на наступний робочий день після отримання коштів перераховує до загального фонду обласного бюджету частину орендної плати у розмірі, визначеному у пункті 14 Умов.

3.4. Орендар сплачує Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) орендну плату разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати (у разі якщо сторони договору є платниками ПДВ). Орендодавець* (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 Орендодавець* (Балансоутримувач*) передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.

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

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря 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 зміну 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.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) у встановленому законом порядку.

3.7. На суму заборгованості Орендаря зі 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.

Пеня нараховується на весь період заборгованості, не враховуючи обмеження шестимісячним строком на її нарахування.

При проведенні платежів, в разі наявності боргу по сплаті орендної плати, сума платежу в першу чергу зараховується на погашення пені за прострочення платежів, а потім на погашення суми боргу.

Позовна давність щодо стягнення пені встановлюється тривалістю, що визначена для позовної давності основного зобов'язання.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця* (Балансоутримувача*), підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю.

3.9. 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).

3.10. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця* (Балансоутримувача*) проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

4. Повернення Майна з оренди

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 Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) платежі за договором про відшкодування витрат Орендодавця* (Балансоутримувача*) на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Орендодавцю* (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 Орендодавець* (Балансоутримувач*) зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Орендодавця* (Балансоутримувача*) на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Орендодавець* (Балансоутримувач*) складає акт повернення з оренди орендованого Майна у двох (трьох) оригінальних примірниках і надає підписані Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати всі примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від

Орендодавця* (Балансоутримувача*) і одночасно повернути Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) один (два) примірник(а) підписаного Орендарем акта 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.

та*:

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

* Пункт 4.2 доповнюється додатковим абзацом у разі, якщо договір оренди є тристороннім – за участі Орендодавця, Балансоутримувача та Орендаря.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця* (Балансоутримувача*) примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору, яка перераховується останнім до обласного бюджету.

5. Поліпшення і ремонт орендованого Майна

5.1. Орендар має право:

за згодою Орендодавця* (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 сесії обласної ради/уповноваженого нею органу про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону, Порядку;

за згодою Орендодавця* (Балансоутримувача*), 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 Орендодавця, Балансоутримувача* чи відповідного органу на проведення робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця (Балансоутримувача*) 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 та іншими нормативно-правовими актами.

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

6. Режим використання орендованого Майна

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

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки. Здійснювати охорону та належне утримання орендованих приміщень адмінбудівлі, при необхідності проводити поточний ремонт за рахунок власних коштів. У випадку збільшення обсягів споживання електроенергії за рахунок встановлення нових електроспоживачів потужністю більше 0,5 кВт, своєчасно повідомляти письмово Орендодавця* (Балансоутримувача*) для отримання погодження.

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) Орендодавця* (Балансоутримувача*) за рахунок власних коштів;

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

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю* (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

Орендодавець **або** Балансоутримувач* 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 Орендодавець* (Балансоутримувач*) зобов'язаний надати Орендарю:

для підписання два примірники договору про відшкодування витрат Орендодавця* (Балансоутримувача*) на утримання орендованого Майна та витрат, понесених Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) за використанні Орендарем комунальні послуги,

та/або

перелік постачальників комунальних послуг, з якими необхідно укласти прямі договори на постачання послуг.

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

підписати і повернути Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) примірник договору; або

подати Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

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

Орендар вживає заходів для укладення із вказаними постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту підписання Договору.

Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

Орендар здійснює охорону та належне утримання орендованих приміщень адмінбудівлі, при необхідності проводить поточний ремонт за рахунок власних коштів.

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 Орендодавця* (Балансоутримувача*) за охоронним договором, який є додатком до цього договору.

У разі коли об'єкт оренди підлягає відповідно до закону екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту:

«Протягом _____ Орендар зобов'язаний
(період)

здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит.»

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Орендодавця* (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 Орендодавцю та Балансоутримувачу*) завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів). Ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованого Майна покладається на Орендаря;

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

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

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) таких витрат). Орендодавець* (Балансоутримувач*) має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Орендодавця*

(Балансоутримувача*), в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

7.3 Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) /колишньому орендарю витрати, пов'язані із укладенням охоронного договору, якщо вони були понесені протягом календарного року до дати публікації оголошення про проведення аукціону про передачу Майна в оренду у сумі, визначеній в пункті 4.6 Умов (у разі понесення Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) таких витрат).

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, про що зазначається у пункті 11 Умов. 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.

*Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо орендар отримав Майно в оренду без проведення аукціону або якщо одночасно виконуються такі умови: договір є договором типу 5.1 (Г) — договір, що продовжується без проведення аукціону, і договір, що продовжується, не передбачав право Орендаря на суборенду.

або:**

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

**Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо одночасно виконуються такі умови:

договір є договором типу 5.1 (Г) — договір, що продовжується без проведення аукціону;

договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.

8.2. Орендар може укладати 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 та копію примірника договору суборенди Балансоутримувачу*.

9. Запевнення сторін

9.1. Орендодавець та Балансоутримувач* 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 акта 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 (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку), посилення на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Орендодавець* (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 Орендодавцем* (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.

10. Додаткові умови оренди

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

11. 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 та Балансоутримувач* не відповідає(ють) за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансоутримувача*, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області.

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 «Про оренду державного та комунального майна» може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

12. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1.(1) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 10 Умов. 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 акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

або*:

12.1.(2) Цей договір укладено на строк, визначений у частині другій пункту 10 Умов, але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Майно (єдиний майновий комплекс, до складу якого входить Майно) до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону про приватизацію. Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною третьою статті 21 Закону про приватизацію, або посилення на таке повідомлення в електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Майна (комунального підприємства, на балансі якого перебуває Майно), укладеного в результаті проведення аукціону, або посилення на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення відповідно інформаційного повідомлення і договору в електронній торговій системі, інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на Майно або на єдиний майновий комплекс комунального підприємства, на балансі якого перебуває Майно.

*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

або*:

12.1.(3) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 10 Умов. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню), а його умови, у відповідності до частини третьої статті 631 Цивільного кодексу України, поширюють свою дію на відносини, які виникли між сторонами до його укладення - з моменту фактичної передачі Майна у користування (*про що зазначається у акті приймання-передачі*).

*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, у разі фактичної передачі Майна у користування суб'єктам, які мають право на отримання майна в оренду без проведення аукціону, до укладення договору оренди у письмовій формі (до нотаріального посвідчення договору). При цьому, інформація про дату фактичної передачі майна у користування обов'язково зазначається у акті приймання-передачі.

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 3.5 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.

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

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

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.

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:

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 або смерті фізичної 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 або за адресою орендованого Майна;

12.6.3(1) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта 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, про що Орендодавець* повинен скласти акт (**або** Балансоутримувач* повинен скласти акт і повідомити Орендодавцю).

або*:

12.6.3(2) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта 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, про що Орендодавець* повинен скласти акт (**або** Балансоутримувач* повинен скласти акт і повідомити Орендодавцю).

*Альтернативне формулювання пункту 12.6.3 застосовується, якщо договір є договором, який укладається із переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар Майна, станом на дату оголошення аукціону.

12.6.4. 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;

12.6.5. 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;

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

12.6.7. 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, визначеним у пунктах 7.1 або 7.1.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті 7.1 Умов;

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 і надав Орендодавцю (та Балансоутримувачу*) копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

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 пункті 12 Умов;

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

12.7.8. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.5 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 вимога про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати отримання 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 або за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач* 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 або Балансоутримувач* 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 або за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця **або** Балансоутримувача*.

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

12.9.1. протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; або

12.9.2. протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Орендодавця* (Балансоутримувача*) укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Орендодавця* (Балансоутримувача*) на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю і Балансоутримувачу* 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 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 і Балансоутримувачу* вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач* надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

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

Орендодавець* (Балансоутримувач*) повертає Орендарю надміру сплачену Орендарем орендну плату протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта 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, — спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області;

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

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю* (Балансоутримувачу*) з моменту підписання Орендодавцем* (Балансоутримувачем*) та Орендарем акта 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 та Балансоутримувач* повідомляє(ють) 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 майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області (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 (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у двох (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.

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

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 двох (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача*.

13.6. Взаємовідносини сторін, не урегульовані цим договором, регламентуються чинним законодавством України.

Реквізити сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Назва (згідно установчих документів)
код ЄДРПОУ: _____
Юридична адреса: _____
Поточний рахунок № _____,
відкритий в _____

Директор _____ П.І.Б.

ОРЕНДАР

Назва (згідно установчих документів)
Для юридичних осіб:

код ЄДРПОУ: _____

Для ФОП:

ІПН: _____

паспорт № _____, виданий _____

Юридична адреса: _____

Поточний рахунок № _____,
відкритий в _____

Директор _____ П.І.Б.

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ*

Назва (згідно установчих документів)
код ЄДРПОУ: _____
Юридична адреса: _____
Поточний рахунок № _____,
відкритий в _____

Директор _____ П.І.Б.

**Начальник Управління
майном обласної ради**

Леся КОМОРНА

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення «Про затвердження Порядку виконання
контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області та
Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого
індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Полтавської області»

Розробник проєкту рішення: Управління майном обласної ради. Проєкт рішення є нормативно-правовим актом.

Мета: врегулювання питань, які виникають у процесі оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області.

1. Підстава розроблення проєкту рішення

Проєкт рішення підготовлений Управлінням майном обласної ради в зв'язку з необхідністю приведення у відповідність до вимог чинного законодавства механізму реалізації контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області, що охоплює собою нагляд за дотриманням порядку передачі майна в оренду, належним виконанням договірних умов та використанням переданого в оренду майна, та встановлення примірної форми договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області.

2. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Прийняття цього рішення сприятиме налагодженню механізму контролю за дотриманням процедури передачі майна в оренду, належним виконанням договірних умов та використанням переданого в оренду майна, надасть змогу забезпечити правильний та єдиний підхід до укладання договорів оренди, здійснення заходів постійного, періодичного комплексного та позапланового контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням переданого в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області, а також дозволить встановити процедурні особливості здійснення цих заходів.

3. Суть проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області та Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області.

4. Правові аспекти

Проект рішення розроблено з урахуванням вимог чинного законодавства, зокрема:

- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;
- постанови Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна».

Відповідно до частини десятої статті 9 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII (зі змінами) у період дії воєнного стану на акти органів місцевого самоврядування, військово-цивільних адміністрацій та військових адміністрацій, а також їх посадових осіб не поширюються вимоги пункту 3 частини першої (у частині оприлюднення проектів актів), частини четвертої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не потребує додаткових матеріальних затрат з обласного бюджету.

6. Позиція заінтересованих осіб

Не потребує з'ясування позицій зацікавлених сторін та органів.

7. Громадське обговорення

Проект рішення не підлягає громадському обговоренню.

8. Запобігання корупції

У проекті рішення відсутні правила і процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

9. Прогноз результатів

Реалізація цього рішення забезпечить здійснення ефективного контролю за використанням майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області та виконанням умов договорів оренди, що сприятиме збереженню майна, забезпечить своєчасне та повне надходження орендної плати до обласного бюджету.

**Начальник Управління
майном обласної ради**

Леся КОМОРА