

08/231-935/ПР
03.08.2023



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II сесія IX скликання

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва

Відповідно до параграфу 1 глави 58 Цивільного кодексу України, частини першої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», частини першої статті 10, статті 25, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою встановлення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Києва Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити такі, що додаються:

1.1. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону, згідно з додатком 1;

1.2. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону, згідно додатком 2;

1.3. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону для розміщення бюджетних установ та організацій, згідно з додатком 3;

1.4. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону при продовженні договору на новий строк, згідно з додатком 4;

1.5. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк, згідно з додатком 5;

1.6. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк для розміщення бюджетних установ та організацій, згідно з додатком 6;

1.7. Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згідно з додатком 7.

2. Рішення набуває чинності з дня його офіційного оприлюднення.

3. Офіційно оприлюднити це рішення відповідно до вимог законодавства України.

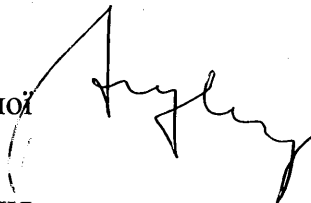
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

Київський міський голова


Віталій КЛИЧКО

Подання:

Директор Департаменту комунальної
власності м. Києва

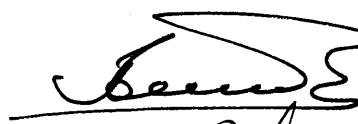
 Андрій ГУДЗЬ

Начальник юридичного управління
Департаменту комунальної власності
м. Києва


 Всеволод
КОМАРНИЦЬКИЙ

Погоджено:

Заступник голови Київської
міської державної адміністрації

 Владислав
АНДРОНОВ

Директор Департаменту промисловості
та розвитку підприємництва

 Володимир
КОСТИКОВ


Голова постійної комісії Київської
міської ради з питань власності та
регуляторної політики

 Михайло
ПРИСЯЖНЮК

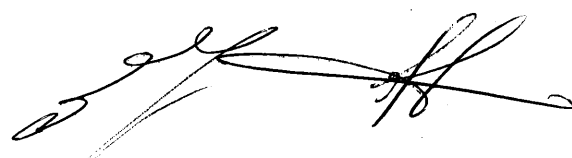
висновок (з протоколів №30/103 від 31.10.2023)
Секретар постійної комісії Київської
міської ради з питань власності та
регуляторної політики

 Сергій
АРТЕМЕНКО

Виконавач обов'язків начальника
управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

 Валентина
ПОЛОЖИШНИК

13
Гайварт Катерина
в.п. 27.11.2023 №08/230-2031





ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що
належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва,
укладений за результатами аукціону

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата	« _____ » _____ 20__ року					
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром 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						
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						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме або інше окреме індивідуально визначене майно						
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 обов'язі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (Офіційний вісник України, 2020 року, № 51, ст. 1585) (далі — Порядок)						
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів						

4.4.	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження	
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору	
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____	
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду		
5.1.	аукціон		
6	Вартість Майна		
6.1	Балансова вартість, визначена відповідно до статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення
6.2	Страхова вартість		
6.2.1	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку	Сума (гривень), без податку на додану вартість	
7	Цільове призначення Майна		
7.1	<i>Заповнюється у відповідності до вимог Порядку</i>		
7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
8	Орендна плата та інші платежі		
8.1	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума (гривень) без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 незмінюваної частини Договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	
9	Розмір авансового внеску орендної плати		
9.1	2 (дві) місячні орендні плати	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
10	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 сума (гривень), без податку на додану вартість	
11	Строк дії Договору		
11.1	років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим Договором		
	<i>або 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</i>		

		<i>підлягають приватизації.</i>	
11.1	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 11.1 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 _____	
12	Згода на суборенду	<i>Заповнюється у відповідності до вимог Порядку</i>	
13	Додаткові умови оренди	<i>(вказати усі додаткові умови)</i>	
		встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу дата і номер рішення уповноваженого органу	
14	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача	Орендодавець/бюджет м. Києва
15	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати	Бюджету м. Києва ___ відсотків суми орендної плати

II. Незмінювані 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 підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього Договору.

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 підпункті 8.1 пункту 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 6.6 цього Договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, авансовий внесок орендної плати та забезпечувальний депозит, що визначені у підпункті 8.1. пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.2. Орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на рахунок Балансоутримувача щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди за поточний місяць.

У разі, коли балансоутримувачем виступає некомерційне комунальне підприємство п. 3.3 викладається в редакції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 15 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди за поточний місяць.

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 бюджету міста Києва. 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.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1. пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього Договору оренди.

Додатково до орендної плати, авансового внеску орендної плати та забезпечувального депозиту, зазначених у підпункті 8.1 пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою, авансовим внеском та забезпечувальним депозитом.

Фінансово – господарські операції по цьому Договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати (події) Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього Договору.

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

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Балансоутримувачем у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.8. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку, починаючи з дати виникнення заборгованості і за кожний день прострочення.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

Крім того, Орендар згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує Балансоутримувачу інфляційні витрати по заборгованості та 3 % річних від простроченої суми заборгованості.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за договором становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо).

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Балансоутримувача *та/або* бюджету міста Києва (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство), підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю за його заявою. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.10. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.8 цього Договору (за наявності).

3.11. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача *та/або Орендодавця* (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство) проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.12. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.12.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку

3.12.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу

3.12.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.12.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкту оренди (за участі Сторін цього Договору та органу управління балансоутримувача) з підтвердженням обставин

на які вказує орендар, відповідно до п. 10 протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.13. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

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 компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою, 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, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат 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. У випадку не повернення об'єкту оренди в порядку передбаченому даним Договором балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого п. 4.2 цього Договору, та наявної інформації, отриманої в порядку передбаченому п. 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем або Орендодавцем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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

4.6. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим Договором, а також за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг, Орендарю до або в день підписання цього Договору, Орендар сплачує на рахунок Балансоутримувача забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

4.7. Балансоутримувач повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього Договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.8. Балансоутримувач перераховує забезпечувальний депозит у обсязі, передбаченому рішенням Київської міської ради про бюджет на відповідний рік до бюджету м. Києва, 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.

4.9. Балансоутримувач не пізніше п'ятого робочого дня з моменту отримання примірника Акта повернення з оренди Орендованого майна із зауваженнями (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит в рахунок не виконаних 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 (у такому разі відповідна сума забезпечувального депозиту розподіляється між бюджетом м. Києва і Балансоутримувачем);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.5 цього Договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати Балансоутримувачу платежів за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

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

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати інших платежів за цим Договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим Договором.

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.

Балансоутримувач повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення всіх погашень, 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 «Про приватизацію державного і комунального майна») (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 у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю 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 самостійно сплачувати вартість фактично спожитих ним комунальних послуг постачальникам таких послуг, які надаються за окремими договорами, укладеними Орендарем з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія, вивіз сміття і т.п.), за тарифами, які в установленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати на підставі договору з постачальниками таких послуг, пропорційно орендованій площі, частку витрат на утримання прибудинкової території, на ремонт покрівлі, фасаду, вивіз сміття

тощо, послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання внутрішньобудинкових мереж.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою:

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 проєктів відповідних договорів від постачальників таких послуг. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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 (договорів) 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 (договорів) 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.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

Суборенда

8.1. Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду, про що зазначається у пункті 12 Умов. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

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

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

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

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

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 26 Порядку), посилання на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору як його невід'ємна частина. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

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

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

9.6. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього Договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1

Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

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 13 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду (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 цим Договором.

11.2. За збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна, Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

11.3. Орендодавець та Балансоутримувач не відповідають 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 комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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

11.5. 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.

11.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

11.7. У випадку порушення умов Договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання Договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання сторонами. Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання акта приймання-передачі 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, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань у повному обсязі.

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, зобов'язаний звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії Договору із відповідною заявою.

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 забезпечувати доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

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

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 Орендаря з 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, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 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 Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавця.

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 пункті 7.1. Умов;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно або його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього Договору і надав Орендодавцю 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 (не допускає) здійснювати контроль за використанням Майна або за виконанням умов цього Договору;

12.7.6. систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді міста Києва без укладення договору оренди щодо цього майна.

12.7.7. не виконав зобов'язання визначені пунктом 7.1. цього Договору.

12.7.8. 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 (якщо Майно є пам'яткою

культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною);

12.7.9. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 13 Умов.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення 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 направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця або Балансоутримувача. 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. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

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 на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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 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 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 забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом Договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю 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 відповідно до чинного законодавства України.

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

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

Балансоутримувач повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем на рахунок Балансоутримувача, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього Договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – власністю територіальної громади міста Києва;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади міста Києва та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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 на адресу електронної пошти.

13.2. 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 (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надається іншим сторонам Договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надання 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.

13.3. У разі реорганізації Орендаря Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

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

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

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

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

Додатки:

Акт приймання – передачі нерухомого майна.

Викопіювання з поверхового плану.

Охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини (якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною).

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:



	пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)		
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору	
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____	
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду		
5.1.	Без аукціону		
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-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі — Закон)		
6.1.1	Оцінювач		Дата оцінки: Дата затвердження висновку про вартість Майна:
6.1.2	Рецензент		дата рецензії
6.2	Страхова вартість		
6.2.1	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	Сума (гривень), без податку на додану вартість	
7	Цільове призначення Майна		
7.1	(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)		
7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
8	Орендна плата та інші платежі		
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» (далі – Методика)	Сума (гривень), без податку на додану вартість.	Дата визначення ринкової вартості майна
8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 незмінюваної частини Договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	

	ділянкою та витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	
9	Розмір авансового внеску орендної плати	
9.1	2 (дві) місячні орендні плати	Сума (гривень), без податку на додану вартість
10	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 сума (гривень) без податку на додану вартість.
11	Строк дії Договору	
11.1	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим Договором	
	<i>або 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.</i>	
11.1	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 11.1 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
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	Балансоутримувача _____ Орендодавця/Бюджету м. Києва
14	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати Бюджету м. Києва ___ відсотків суми орендної плати

II. Незмінювані 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 підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

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 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 6.6 цього Договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, авансовий внесок орендної плати та забезпечувальний депозит, що визначені у підпункті 8.1. пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 підпункту 8.1 пункту 8 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 за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату Балансоутримувачу щомісячно до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

У разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство п. 3.3 викладається в редакції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 14 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

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 бюджету міста Києва. 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.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1. пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього Договору оренди.

Додатково до орендної плати, авансового внеску орендної плати та забезпечувального депозиту, зазначених у підпункті 8.1 пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою, авансовим внеском та забезпечувальним депозитом.

Фінансово – господарські операції по цьому Договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього Договору.

3.6. Підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця про продовження договору оренди без проведення аукціону. Балансоутримувач зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів Орендаря.

3.7. Не допускається внесення змін до Договору в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

Орендна плата за Договором, у разі його продовження відповідно до частини другої статті 18 Закону, встановлюється на підставі застосування чинної на момент продовження Договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення

Орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

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

3.9. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку, починаючи з дати виникнення заборгованості і за кожний день прострочення.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

Крім того, орендар згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує Балансоутримувачу інфляційні витрати по заборгованості та 3% річних від простроченої суми заборгованості.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за ними становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо).

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Балансоутримувача *та/або* бюджету міста Києва (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство), підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.9 цього Договору (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача *та/або* Орендодавця (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство) проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.13. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.13.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку

3.13.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу

3.13.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.12.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкту оренди (за участі Сторін цього Договору та органу управління балансоутримувача) з підтвердженням обставин на які вказує орендар, відповідно до п. 10 протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.14. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

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 здійснено капітальний ремонт – то разом із такими 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 такі випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна) або в разі демонтажу або іншого вилучення капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат 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. У випадку не повернення об'єкту оренди в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися

до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого п. 4.2 цього Договору, та наявної інформації, отриманої в порядку передбаченому п. 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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

4.6. 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 Балансоутримувача забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

4.7. Балансоутримувач повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього Договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.8. Балансоутримувач перераховує забезпечувальний депозит в обсязі, передбаченому рішенням Київської міської ради про бюджет на відповідний рік до бюджету м. Києва, якщо Орендар відмовився від підписання Акту повернення з оренди орендованого Майна в строк, визначений цим Договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Балансоутримувача або Орендодавця з метою складання такого Акту.

4.9. Балансоутримувач не пізніше п'ятого робочого дня з моменту отримання примірника Акта повернення з оренди Орендованого майна із зауваженнями (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит в рахунок не виконаних 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 бюджетом м. Києва і Балансоутримувачем);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.5 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу;

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

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

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати інших платежів за цим Договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим Договором.

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.

Балансоутримувач 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;

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.

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 у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю 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 самостійно сплачувати вартість фактично спожитих комунальних послуг постачальникам таких послуг, які надаються за окремими договорами, укладеними Орендарем з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та тепла енергія, вивіз сміття і т. п.), за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати на підставі договору з постачальниками таких послуг, пропорційно орендованій площі, частку витрат на утримання прибудинкової території, на ремонт покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання внутрішньобудинкових мереж.

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

підписати і повернути Балансоутримувачу примірники 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.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з 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.

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).

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

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

9.1.2. Інформація про Майно, відображена в Акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору як його невід'ємна частина. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

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

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

9.6. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього Договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 12 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до 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. За збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

11.3. Балансоутримувач та Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Балансоутримувача та 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 Майно.

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

11.5. 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.

11.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

11.7. У випадку порушення умов Договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання Договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

12.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами. Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі 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, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань у повному обсязі.

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.

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 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).

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);

12.6.1.2. якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені абзацом восьмим частини першої статті 24 Закону, Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документу, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи;

12.6.2. 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 Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавця;

12.6.3. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в дату, визначену відповідно до пункту 12.8 цього Договору;

12.6.4. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до пункту 12.10 цього Договору;

12.6.5. за згодою сторін на підставі договору про розірвання з дати підписання Акту повернення Майна з оренди;

12.6.6. на вимогу будь-якої із сторін цього Договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством;

12.6.7. якщо орендар відмовився виконувати вимоги Закону та Методики розрахунку орендної плати (пункт 3.7 цього Договору).

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;

12.7.3. уклав договір суборенди;

12.7.4. допустив до використання орендованого Майна іншу фізичну або юридичну особу (осіб), незалежно від юридичного факту оформлення таких правовідносин між такими особами (особою) та Орендарем;

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

12.7.6. систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна;

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 (*якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною*);

12.7.8. не виконав зобов'язання визначені пунктом 7.1. цього Договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення

сплати орендної плати або перешкодження у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

Лист направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умові та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця або Балансоутримувача. 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. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору.

Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умові та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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 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 Балансоутримувача укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

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 забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом Договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю 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 відповідно до чинного законодавства України.

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

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

Балансоутримувач повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – власністю територіальної громади міста Києва;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади міста Києва та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди

орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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 на адресу електронної пошти.

13.2. 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 (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надається іншим сторонам Договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

13.3. У разі реорганізації Орендаря Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

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

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

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

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

Додатки:

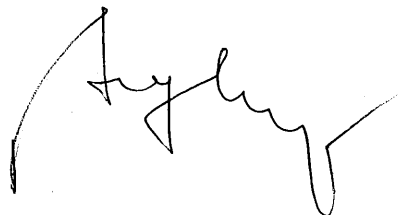

- Акт приймання – передачі нерухомого майна.
- Викопіювання з поверхового плану.
- Охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини *(якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною)*.

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:



ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва укладений без аукціону для розміщення бюджетних установ та організацій

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата	« _____ » _____ 20__ року					
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						
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						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме або інше окреме індивідуально визначене майно (залишити необхідне)						
4.2	Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до інформаційного повідомлення 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 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі — Порядок)						
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини						

4.4.	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження	
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору	
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____	
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду		
5.1.	Без аукціону		
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-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі – Закон)		
6.1.1	Оцінювач		Дата оцінки: Дата затвердження висновку про вартість Майна:
6.1.2	Рецензент		дата рецензії
6.2	Страхова вартість		
6.2.1	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість	
7	Цільове призначення Майна		
7.1	(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)		
7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
8	Орендна плата та інші платежі		
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» (далі — Методика)	сума (гривень), без податку на додану вартість	Дата визначення ринкової вартості майна

8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 незмінюваної частини Договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	
9	Строк дії Договору		
9.1	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим Договором		
	<i>або 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.</i>		
9.1	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 11.1 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 _____	
10	Додаткові умови оренди	(вказати усі додаткові умови) встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу уповноважений орган дата і номер рішення уповноваженого органу	
11	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача	Орендодавця/Бюджету м. Києва
12	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати	Бюджету м. Києва ___ відсотків суми орендної плати

II. Незмінювані 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 підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

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 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 6.6 цього Договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, що визначено у підпункті 8.1. пункту 8, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 акта приймання-передачі минуло більш як один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

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

3.3. Орендар сплачує орендну плату Балансоутримувачу щомісячно до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

У разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство п. 3.3 викладається в редакції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 15 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

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 бюджету міста Києва. 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.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1. пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього Договору оренди.

Додатково до орендної плати зазначеної у підпункті 8.1 пункту 8 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою, авансовим внеском.

Фінансово-господарські операції по цьому Договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. Не допускається внесення змін до Договору в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Балансоутримувачем у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.7. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку, починаючи з дати виникнення заборгованості і за кожний день прострочення.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

Крім того, орендар згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує Балансоутримувачу інфляційні витрати по заборгованості та 3% річних від простроченої суми заборгованості.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за ними становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо).

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу *та/або* бюджету міста Києва (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство), 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 інші витрати, визначені у пункті 3.7 цього Договору (за наявності).

3.10. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача *та/або* Орендодавця (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство), проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.11. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.11.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку

3.11.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу

3.11.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору *та/або* оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди

може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.12.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкту оренди (за участі Сторін цього Договору та органу управління балансоутримувача) з підтвердженням обставин на які вказує орендар, відповідно до п. 10 протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.12. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

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 здійснено капітальний ремонт – то разом із такими 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 або іншого вилучення капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат 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. У випадку не повернення об'єкту оренди в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого п. 4.2 цього Договору, та наявної інформації, отриманої в порядку передбаченому п. 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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

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 проєктно-кошторисної документації на проведення ремонту;

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.

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 у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю 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 проєктів відповідних договорів від Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього Договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з 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 завірени 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 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).

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до

об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в акті приймання-передачі;

9.1.2. Інформація про Майно, відображена в Акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору як його невід'ємна частина. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною).*

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

9.4. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього Договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

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 10 Умов, за умови, що посилення на такі додаткові умови оренди було включено до 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 цим Договором.

11.2. За збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

11.3. 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 Майно.

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

11.5. 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.

11.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

11.7. У випадку порушення умов Договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання Договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 9 Умов. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами. Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі 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, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань у повному обсязі.

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.

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 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).

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);

12.6.1.2. якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені абзацом восьмим частини першої статті 24 Закону, Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документу, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи;

12.6.2. 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 Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавцю;

12.6.3. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в дату, визначену відповідно до пункту 12.8 цього Договору;

12.6.4. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до пункту 12.10 цього Договору;

12.6.5. за згодою сторін на підставі договору про розірвання з дати підписання Акту повернення Майна з оренди;

12.6.6. 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;

12.7.3. уклав договір суборенди;

12.7.4. орендоване Майно використовується спільно або окремо іншою фізичною або юридичною особою (особами), незалежно від юридичного факту оформлення таких правовідносин між такими особами (особою) та Орендарем;

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

12.7.6. систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна.

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 *(якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною)*;

12.7.8. не виконав зобов'язання визначені пунктом 7.1. 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 Орендаря письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення 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 направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє 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. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

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 на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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 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 Балансоутримувача укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

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 відповідно до чинного законодавства України.

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

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

Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього Договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – власністю територіальної громади міста Києва;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю територіальної громади міста Києва та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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 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 (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надається іншим сторонам Договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

13.3. У разі реорганізації Орендаря Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

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

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

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

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

Додатки:

- Акт приймання – передачі нерухомого майна.
- Викопіювання з поверхового плану.
- Охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини (*якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною*).

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону при продовженні договору на новий строк

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата	« _____ » _____ 20__ року					
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						
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						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме або інше окреме індивідуально визначене майно (залишити необхідне)						
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 року № 483 (Офіційний вісник України, 2020 року, № 51, ст. 1585) (далі — Порядок)						

4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини		
4.4.	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження	
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору	
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____	
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду		
5.1.	продовження – за результатами проведення аукціону		
	Договір від _____ 20__ року № _____ про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду		
6	Вартість Майна		
6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) або <i>Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)</i>	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення “__” _____ 20__ р. (вказати дату)
6.2	Страхова вартість		
6.2.1	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку	_____ (_____) гривень 00 копійок, без податку на додану вартість	
7	Цільове призначення Майна		
7.1	Заповнюється у відповідності до вимог Порядку		
7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодніну оренду)		
8	Орендна плата та інші платежі		
8.1	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	Сума (гривень), без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 Договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	

9	Розмір авансового внеску орендної плати	
9.1 (1)	2 (дві) місячні орендні плати, якщо переможцем аукціону є особа, що була орендарем Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____* *якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк оренди
або		
9.1 (2)	6 (шість) місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____
10	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 сума, гривень, без податку на додану вартість
11	Строк дії Договору	
11.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором	
або		
11.1 (2)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 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
12	Згода на суборенду	Орендодавець _____ згоду на передачу майна в _____ (надав/не надав) суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду
13	Додаткові умови оренди	(вказати усі додаткові умови) встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу уповноважений орган дата і номер рішення уповноваженого органу
14	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача _____ Орендодавця/Бюджету м. Києва _____
15	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати Бюджету м. Києва ___ відсотків суми орендної плати

II. Незмінювані 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 підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього договору.

Або*:

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.

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 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 6.6 цього Договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, розмір авансового внеску орендної плати та суму забезпечувального депозиту, визначених у підпункті 8.1 пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.2. Орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на рахунок Балансоутримувача щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди за поточний місяць.

У разі, коли балансоутримувачем виступає некомерційне комунальне підприємство п. 3.3 викладається в редакції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 15 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди за поточний місяць.

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 бюджету міста Києва. 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.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1. пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього Договору оренди.

Додатково до орендної плати, авансового внеску орендної плати та забезпечувального депозиту, зазначених у підпункті 8.1 пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою, авансовим внеском та забезпечувальним депозитом.

Фінансово-господарські операції по цьому Договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. В день укладення цього Договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього Договору.

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

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

3.8. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку, починаючи з дати виникнення заборгованості і за кожний день прострочення.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

Крім того, орендар згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує Балансоутримувачу інфляційні витрати по заборгованості та 3% річних від простроченої суми заборгованості.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за ними становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо).

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Балансоутримувача, *та/або бюджету міста Києва (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство)*, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.10. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.8 цього Договору (за наявності).

3.11. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача *та/або Орендодавця (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство)* проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.12. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.12.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку

3.12.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу

3.12.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.12.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкту оренди (за участі Сторін цього Договору та органу управління балансоутримувача) з підтвердженням обставин на які вказує орендар, відповідно до п. 10 протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.13. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

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 компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою, 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, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат 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. У випадку не повернення об'єкту оренди в порядку передбаченому даним Договором балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого п. 4.2 цього Договору, та наявної інформації, отриманої в порядку передбаченому п. 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем або Орендодавцем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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

4.6. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим Договором, а також за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю до або в день підписання цього Договору, Орендар сплачує на рахунок Балансоутримувача забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

4.7. Балансоутримувач повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього Договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.8. Балансоутримувач перераховує забезпечувальний депозит у обсязі, передбаченому рішенням Київської міської ради про бюджет на відповідний рік до бюджету м. Києва, 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.

4.9. Балансоутримувач не пізніше п'ятого робочого дня з моменту отримання примірника Акта повернення з оренди Орендованого майна із зауваженнями (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит в рахунок не виконаних 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 (у такому разі відповідна сума забезпечувального депозиту розподіляється між бюджетом м. Києва і Балансоутримувачем);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.5 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати Балансоутримувачу платежів за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

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

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати інших платежів за цим Договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим Договором.

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.

Балансоутримувач 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 «Про приватизацію державного і комунального майна») (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 у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та/або відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, 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.

У разі відсутності у Балансоутримувача договорів с постачальниками комунальних послуг, Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати вартість фактично спожитих комунальних послуг постачальникам таких послуг, які надаються за окремими договорами, укладеними Орендарем з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія, вивіз сміття і т. п.), за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

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 проєктів відповідних договорів від Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з 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.

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 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.

7.3 Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати 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 Балансоутримувачем/колишнім орендарем таких витрат).

Суборенда

8.1. Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду Орендодавця на суборенду, про що зазначається у пункті 12 Умов. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

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 та Балансоутримувачу інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

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

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку), відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору як його невід'ємна частина. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 9.1 Умов.

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

9.6. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього Договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

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 13 Умов, за умови, що посилення на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду.

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 цим Договором.

11.2. За збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна, Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

11.3. 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 Майно комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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

11.5. 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.

11.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

11.7. У випадку порушення умов Договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання Договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. (1) Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. 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 11 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 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 відповідного 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.

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

12.3. 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, зобов'язаний звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії Договору із відповідною заявою.

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 Порядком 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 (якщо цей Договір використовується для передачі в оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другою частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього Договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього Договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього Договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (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.

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;

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 Балансоутримувач повинен скласти акт та 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 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 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 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 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, або за виконанням умов цього Договору;

12.7.6. систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна.

12.7.7. не виконав зобов'язання визначені пунктом 7.1. цього договору.

12.7.8. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 13 Умов;

12.7.9. 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 (*якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною*);

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього Договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення 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 направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) 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. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

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 на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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 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 Балансоутримувача укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

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 забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом Договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю 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 відповідно до чинного законодавства України.

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

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

Балансоутримувач повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем Балансоутримувачу, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього Договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – власністю територіальної громади міста Києва;

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

12.12. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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 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 (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надається іншим сторонам Договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати

зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування 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 трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

Додатки

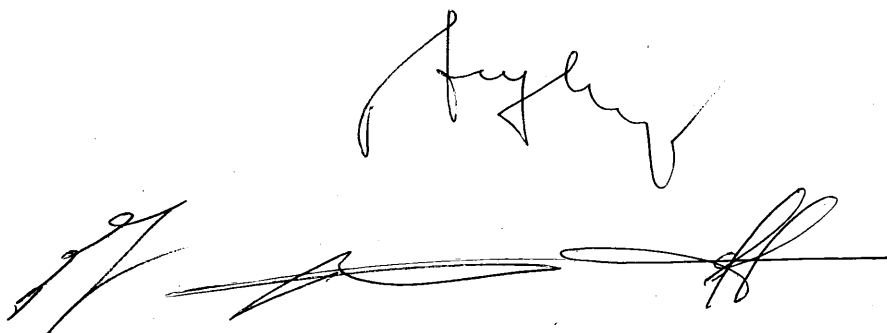
- Акт приймання – передачі нерухомого майна.
- Викопіювання з поверхового плану.
- Охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини (якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною).

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:



ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від _____ 20__ року № _____), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата « _____ » _____ 20__ року						
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						
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						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме або інше окреме індивідуально визначене майно (залишити необхідне)						
4.2	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 передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (Офіційний вісник України, 2020 року, № 51, ст. 1585) (далі – Порядок)						

4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	
4.4.	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	продовження – без проведення аукціону	
	Договір від _____ № _____ про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду	
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-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі — Закон)	_____, без податку на додану вартість
6.1.1	Оцінювач	Дата оцінки: Дата затвердження висновку про вартість Майна:
6.1.2	Рецензент	дата рецензії
6.2	Страхова вартість	
6.2.1	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	Сума (гривень), без податку на додану вартість
7	Цільове призначення Майна	
7.1	відповідно до вимог Порядку	
7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	
8	Орендна плата та інші платежі	
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої	Сума (гривень), без податку на додану вартість Дата визначення ринкової вартості майна

	рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» (далі — Методика)		
8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та інші витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 Договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	
9	Розмір авансового внеску орендної плати		
9.1	2 (дві) місячні орендні плати	сума (гривень), без податку на додану вартість	
10	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 сума, гривень, без податку на додану вартість	
11	Строк дії Договору		
11.1 (1)	Цей договір діє до “___” _____ 20__ р. включно <i>(дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди)</i>		
11.1 (2)	<i>або 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.</i>		
	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 11.1 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 _____	
12	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача	Орендодавця
13	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати	Бюджету м. Києва ___ відсотків суми орендної плати
14	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: “___” _____ 20__ р. № _____	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону “___” _____ 20__ р. № _____	дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди “___” _____ 20__ р. № _____

II. Незмінювані 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 вступив у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна від ____ № ____.

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 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 6.6 цього договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, розмір авансового внеску орендної плати та суму забезпечувального депозиту, визначених у підпункті 8.1 пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 підпункту 8.1 пункту 8 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 місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Орендна плата сплачується Орендарем на рахунок Балансоутримувача, починаючи з _____ (наступна дата після закінчення строку дії договору, який продовжується).

3.3. Орендар сплачує орендну плату Балансоутримувачу щомісячно до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

У разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство п. 3.3 викладається в редакції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 15 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

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 бюджету міста Києва. 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.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1 пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього Договору оренди.

Додатково до орендної плати, авансового внеску орендної плати та забезпечувального депозиту, зазначених у підпункті 8.1 пункту 8, пунктах 9 та 10 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою, авансовим внеском та забезпечувальним депозитом.

Фінансово – господарські операції по цьому Договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 9 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього Договору.

3.6. Підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця про продовження договору оренди без проведення

аукціону (наказ Орендодавця). Балансоутримувач зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів Орендаря.

3.7. Не допускається внесення змін до Договору в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

Орендна плата за договором, який продовжується відповідно до частини другої статті 18 Закону, встановлюється на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

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

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.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

Крім того, орендар згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує Балансоутримувачу інфляційні витрати по заборгованості та 3% річних від простроченої суми заборгованості.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за ними становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо)..

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Балансоутримувача *та/або* бюджету міста Києва (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство), 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.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така

виникла, у повному обсязі, ураховуючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.9 цього Договору (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача та/або Орендодавця (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство) проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.13. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.13.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку

3.13.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу

3.13.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.12.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкту оренди (за участі Сторін цього Договору та органу управління балансоутримувача) з підтвердженням обставин на які вказує орендар, відповідно до п. 10

протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.14. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

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, Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи пеню та інші витрати, визначені у пункті 3.9 цього Договору (за наявності) – то разом із таким 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, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат 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. У випадку не повернення об'єкту оренди в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого п. 4.2 цього Договору, та наявної інформації, отриманої в порядку передбаченому п. 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем

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

4.6. 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 до або в день підписання цього Договору Орендар сплачує на рахунок Балансоутримувача забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

4.7. Балансоутримувач повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень, або

здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.8. Балансоутримувач перераховує забезпечувальний депозит в обсязі, передбаченому рішенням Київської міської ради про бюджет на відповідний рік до бюджету м. Києва, якщо Орендар відмовився від підписання Акту повернення з оренди орендованого Майна в строк, визначений цим Договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Балансоутримувача або Орендодавця з метою складання такого Акту.

4.9. Балансоутримувач не пізніше п'ятого робочого дня з моменту отримання 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 бюджетом м. Києва і Балансоутримувачем);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.5 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу;

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

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

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати інших платежів за цим Договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим Договором.

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.

Балансоутримувач 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 проєктно-кошторисної документації на проведення ремонту;

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 Балансоутримувача і 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.

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 дотримання 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 у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. 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, 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 самостійно сплачувати вартість фактично спожитих комунальних послуг постачальникам таких послуг, які надаються за окремими договорами, укладеними Орендарем з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія, вивіз сміття і т. п.), за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати на підставі договору з постачальниками таких послуг, пропорційно орендованій площі, частку витрат на утримання прибудинкової території, на ремонт покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання внутрішньобудинкових мереж.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договорів 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 постачальників таких послуг. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з 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.

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).

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

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

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

9.5. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього Договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

Відповідальність і вирішення спорів за Договором

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та Договором.

10.2. За збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

10.3. Балансоутримувач та Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Балансоутримувача та 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 Майно.

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

10.5. 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.

10.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

10.7. У випадку порушення умов Договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання Договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

11.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання сторонами і закінчується датою припинення цього Договору.

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

11.3. 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.

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

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

11.6. Договір припиняється:

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

11.6.1.1. 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);

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

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

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

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

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

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

11.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням;

11.7.3. уклав договір суборенди;

11.7.4. допустив до використання орендованого Майна іншу фізичну або юридичну особу (осіб), незалежно від юридичного факту оформлення таких правовідносин між такими особами (особою) та Орендарем;

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

11.7.6. систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна;

11.7.7. не виконав зобов'язання визначені пунктом 7.1. цього договору;

11.7.8. 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 (*якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною*);

11.7.9. відмовився виконувати вимоги Закону та Методики розрахунку орендної плати (пункт 3.7 цього Договору).

11.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.7 цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендареві письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення 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 направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця або Балансоутримувача. 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. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору.

Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

11.9. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, – власністю територіальної громади міста Києва.

11.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

Інше

12.1 Орендар письмово на адреси електронних пошт повідомляє іншим сторонам Договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних.

Орендодавець та/або Балансоутримувач повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово на адресу електронної пошти.

12.2. 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 (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надається іншим сторонам Договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

12.3. У разі реорганізації Орендаря Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

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

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

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

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

Додатки:

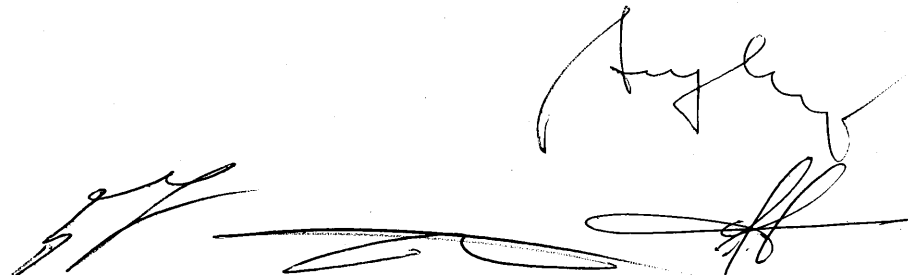
Охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини (*якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною*).

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:



ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від _____ 20__ року № _____), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк для розміщення бюджетних установ та організацій

I. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата	« _____ » _____ 20__ року					
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						
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						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме або інше окреме індивідуально визначене майно (залишити необхідне)						
4.2	Посилання на опубліковану відповідно до Порядку інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (Офіційний вісник України, 2020 року, № 51, ст. 1585) (далі — Порядок)						

4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	
4.4.	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору
4.6	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	продовження – без проведення аукціону	
	Договір від _____ № _____ про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду	
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 та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі — Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість
6.1.1	Оцінювач	Дата оцінки: Дата затвердження висновку про вартість Майна:
6.1.2	Рецензент	дата рецензії
6.2	Страхова вартість	
6.2.1	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість
7	Цільове призначення Майна	
7.1	Заповнюється у відповідності до вимог Порядку	
7.2	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	
8	Орендна плата та інші платежі	
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням Київської міської ради від 21.04.2015 № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» (далі — Методика)	сума (гривень), без податку на додану вартість дата визначення ринкової вартості майна

8.2	Компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та інші витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.6 Договору або в інший не заборонений законодавством спосіб	
11	Строк дії Договору		
11.1 (1)	Цей Договір діє до “___” _____ 20__ р. включно (дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди)		
11.1 (2)	або 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.		
	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 11.1 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	
12	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача	Орендодавця
13	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати	Бюджету м. Києва ___ відсотків суми орендної плати
14	Дата заяви Орендаря про продовження Договору оренди, поданої Орендодавцю: “___” _____ 20__ р. № _____	Дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону “___” _____ 20__ р. № _____	Дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди “___” _____ 20__ р. № _____

II. Незмінювані 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 вступив у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна від _____ № _____.

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 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 6.6 цього договору.

Нарахування податку на додану вартість на орендну плату, визначену у підпункті 8.1 пункту 8 Умов, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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 підпункту 8.1 пункту 8 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 кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць оренди.

Орендна плата сплачується Орендарем на рахунок Балансоутримувача, починаючи з _____ (наступна дата після закінчення строку дії договору, який продовжується).

3.3. Орендар сплачує орендну плату Балансоутримувачу щомісячно до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

У разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство п. 3.3 викладається в редакції.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету м. Києва та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 14 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному рішенням Київської міської ради) щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

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 бюджету міста Києва. 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.

Балансоутримувач забезпечує здійснення контролю за перерахуванням коштів Орендарем до бюджету.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі підпункту 8.1 пункту 8 Умов та пункту 3.2. цього Договору оренди.

Додатково до орендної плати, зазначену у підпункті 8.1 пункту 8 Умов, нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується Орендарем разом з орендною платою.

Фінансово – господарські операції по цьому Договору регулюються на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (МСБО), Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ) та Податкового Кодексу України (ПКУ).

3.5. Не допускається внесення змін до Договору в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

Орендна плата за Договором, у разі його продовження відповідно до частини другої статті 18 Закону, встановлюється на підставі застосування чинної на момент продовження Договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення Орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Балансоутримувачем.

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.

Пеня сплачується Балансоутримувачу.

Крім того, орендар згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України сплачує Балансоутримувачу інфляційні витрати на суму заборгованості та 3 % річних від простроченої суми заборгованості.

У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за ними становить не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3 % від суми заборгованості.

Орендар у повному обсязі відшкодовує витрати Балансоутримувача з примусового стягнення орендної плати та інші витрати, пов'язані з розірванням договору (демонтаж, зберігання тощо).

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Балансоутримувача *та/або* бюджету міста Києва (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство), 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 інші витрати, визначені у пункті 3.7 цього Договору (за наявності).

3.10. Орендар зобов'язаний на вимогу Балансоутримувача *та/або* Орендодавця (у разі, коли балансоутримувачем виступає комунальне некомерційне підприємство) проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

3.11. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім:

3.11.1 випадків, передбачених пунктами 123, 124 і абзацом третім пункту 191 Порядку

3.11.2 внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу

3.11.3 випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, включаючи, але не обмежуючись, у разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того

стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;

б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди;

г) інших випадках обумовлених незалежними від орендаря обставинами.

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у підпунктах "а" - "г" підпункту 3.12.3) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду, або на підставі комісійного обстеження об'єкту оренди (за участі Сторін цього Договору та органу управління балансоутримувача) з підтвердженням обставин на які вказує орендар, відповідно до п. 10 протоколу №55/131 від 11.12.2018 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

3.12. Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

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 Балансоутримувачу платежі за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою, 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, встановити чи використовується об'єкт Орендарем, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою та витрат 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. У випадку не повернення об'єкту оренди в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

У випадку не виконання Орендарем зобов'язання, передбаченого п. 4.2 цього Договору, та наявної інформації, отриманої в порядку передбаченому п. 4.2 цього договору в частині невикористання Майна Орендарем, Балансоутримувач складає односторонній Акт про невикористання Майна Орендарем.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна або складання Балансоутримувачем одностороннього Акту про невикористання Майна Орендарем.

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

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;

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 Балансоутримувача і 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.

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 у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 Умов, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

6.6. 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.

Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати вартість фактично спожитих комунальних послуг постачальникам таких послуг, які надаються за окремими договорами, укладеними Орендарем з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та тепла

енергія, вивіз сміття і т. п.), за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

Орендар зобов'язаний самостійно сплачувати на підставі договору з постачальниками таких послуг, пропорційно орендованій площі, частку витрат на утримання прибудинкової території, на ремонт покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо, послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання внутрішньобудинкових мереж.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна:

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 постачальників таких послуг. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.7. Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору. *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з 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 завірнені 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.

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).

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач уклав охоронний договір стосовно Майна, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина *(Якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною.)*

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. Балансоутримувач, Орендодавець та Орендар погоджуються, що офіційне листування щодо цього Договору відбувається шляхом направлення листів на електронні пошти, зазначені в Умовах: підпункт 3.1.1 пункту 3.1 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендодавцем; підпункт 3.2.1 пункту 3.2 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Орендарем; підпункт 3.3.1 пункту 3.3 Умов – електронна пошта для офіційного листування з Балансоутримувачем.

Відповідальність і вирішення спорів за договором

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та Договором.

10.2. За збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

10.3. Балансоутримувач та Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Балансоутримувача та 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 Майно.

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

10.5. 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.

10.6. У випадку не повернення Майна в порядку передбаченому даним Договором Балансоутримувач має право звернутися до суду з позовом щодо примусового виселення Орендаря з об'єкту оренди.

10.7. У випадку порушення умов Договору Балансоутримувач має право звернутися з позовом до суду про розірвання Договору та виселення Орендаря з Майна.

Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

11.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами.

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

11.3. 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.

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

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

11.6. Договір припиняється:

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

11.6.1.1. 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);

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

11.6.2. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 11.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 11.8 цього договору;

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

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

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

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

11.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням;

11.7.3. уклав договір суборенди;

11.7.4. допустив до використання орендованого Майна іншу фізичну або юридичну особу (осіб), незалежно від юридичного факту оформлення таких правовідносин між такими особами (особою) та Орендарем;

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

11.7.6. систематично (більше двох разів протягом одного року) здійснює збільшення площ, що ним використовуються, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна.

11.7.7. не виконав зобов'язання, визначені пунктом 7.1. цього Договору.

11.7.8. 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 (*якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною*);

11.7.9. відмовився виконувати вимоги Закону та Методики розрахунку орендної плати (пункт 3.5 цього Договору).

11.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.7 цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря письмово листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 календарних днів з дати направлення 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 направляється (надсилається) на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим

відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого в листі (вимогою) часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець або Балансоутримувач надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця або Балансоутримувача. 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. До листа надається три примірники Акту повернення з оренди орендованого Майна.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору.

Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору на адресу електронної пошти Орендаря, зазначену в підпункті 3.2.1 пункту 3.2 Умов та/або поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

11.9. У разі припинення Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю територіальної громади міста Києва.

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

Інше

12.1 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 на адресу електронної пошти.

12.2. 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 (далі – акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Орендодавцем. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же

день надається іншим сторонам Договору. Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

12.3. У разі реорганізації Орендаря Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

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

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

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

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

Додатки:

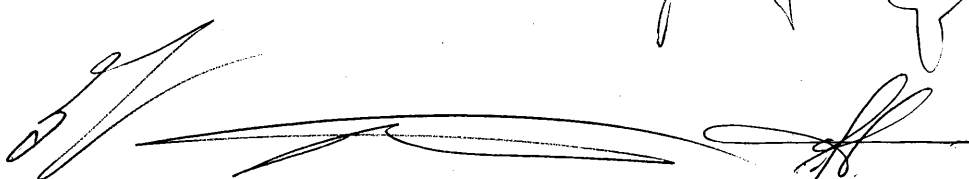
Охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини (якщо Майно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною).

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця:

Від Балансоутримувача:



ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства,
його відокремленого структурного підрозділу, що належить до
комунальної власності територіальної громади міста Києва

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 особи (за наявності), що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Найменування документа, яким особа уповноважена на підписання договору (її установчими документами, довіреністю, законом або іншим актом цивільного законодавств)
3.1.	Орендодавець						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2.	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
4	Об'єкт оренди						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — єдиний майновий комплекс комунального підприємства (його відокремлений структурний підрозділ) (далі — Підприємство)						
4.2	Рішення Київської міської ради, на підставі якого укладено цей договір		орган, що ухвалив рішення дата рішення номер рішення назва рішення				

4.3	Інформація про наявність у складі Підприємства нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частина	
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата та номер погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	дата та номер договору сторони договору предмет договору
4.6	Посилання на сторінку в єдиній торговій системі, на якій розміщено інформацію про Підприємство відповідно до оголошення про передачу його в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі — Порядок)	
5	Тип договору залежно від процедури, в результаті проведення якої Підприємство отримано в оренду	
5.1.	(А) аукціон; (Б) продовження без проведення аукціону; (В) продовження — за результатами проведення аукціону	
	Вписати необхідне	
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Б) – продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який продовжується:	
6	Вартість Підприємства	
6.1	Ринкова (оціночна) вартість, визначена відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України Методики оцінки майна (абзац другий частини четвертої статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-ІХ “Про оренду державного та комунального майна” (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25)(далі — Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____ дата оцінки _____
6.2	Страхова вартість	
6.2.1	Сума, яка дорівнює сумі, визначений у пункті 6.1 цих Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____

6.3	Витрати юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство до передачі в оренду (або витрати попереднього орендаря, якщо цей договір є договором типу 5.1В), пов'язані із проведенням оцінки майна (частина п'ятої статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
7	Основні види діяльності Підприємства (залишити одне із трьох альтернативних формулювань підпункту 7.1)		
7.1 (1)	Якщо Підприємство передано в оренду на аукціоні без додаткових умов	на розсуд Орендаря (Орендар може провадити будь-який не заборонений законодавством вид діяльності на Підприємстві)	
або			
7.1 (2)	Якщо Підприємство передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами — вказати основні види діяльності Підприємства, які повинні бути збережені	_____ _____ (вказати усі види діяльності)	
або			
7.1 (3)	Якщо Підприємство функціонує на базі майна, визначеного у пункті 29 Порядку, зазначаються види діяльності Підприємства, що відповідають цільовому призначенню відповідного майна	_____ (вказати види діяльності, що відповідають цільовому призначенню відповідного майна)	
8	Орендна плата (залежно від типу договору залишити одне із трьох формулювань пункту 8.1)		
8.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
або			
8.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, “__” _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			

8.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	дата оцінки ринкової вартості майна “__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9.	9. Розмір авансового внеску з орендної плати (залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 9.1)		
9.1	Дві місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А), 5.1(Б), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Підприємства станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			
9.1	Шість місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей договір є договором типу 5.1 (В), — продовження за результатами проведення аукціону – і при цьому переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
10	Сума забезпечувального депозиту	дві місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
11	Строк договору (залишити одне із трьох формулювань підпункту 11.1)		
11.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з моменту набрання чинності цим договором		
або ¹			
11.1 (2)	_____ років (місяців, днів) з моменту набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 договору	підстава: рішення про включення об'єкта оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації. Дата: “__” ____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____	
або ²			

11.1 (3)	Цей договір діє до “___” _____ 20__ р. включно		
12	Додаткові умови оренди	вказати усі додаткові умови	
13	Суборенда		
13.1	Суборенда Підприємства заборонена (частина третя статті 22 Закону)		
13.2	Згода на суборенду частини майна Підприємства	Орендодавець _____ згоду на передачу (надав/не надав) частини майна Підприємства в суборенду згідно з оголошенням про передачу Підприємства в оренду (пункт 169 Порядку)	
13.3	Опис частини майна Підприємства, стосовно якої Орендодавець надав згоду на передачу в суборенду		
14	Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього договору		
15	Спрямування орендної плати	100 відсотків суми орендної плати до бюджету міста Києва	
16	Строк, протягом якого Орендар зобов'язаний погасити заборгованість, визначену у пункті 7.3 договору (за наявності такої заборгованості)	протягом _____ після підписання акта приймання-передачі	
16.1	Сума заборгованості повинна бути погашена, гривень		
17 ³	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: “___” _____ 20__ р.	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача (Орендодавця — у разі продовження договору оренди), передбаченої частиною шостою статті 18 Закону “___” _____ 20__ р. № _____	дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди “___” _____ 20__ р. № _____

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

²Формулювання пункту 11.1(3) застосовується до договорів — продовження договору без проведення аукціону. У такому разі дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди.

³Пункт 17 Умов заповнюється лише для договорів — продовження договору без проведення аукціону.

II. Незмінювані умови договору

Предмет договору

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

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

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

Умови передачі орендованого Підприємства

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

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

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

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

2.3. Оборотні матеріальні активи (засоби) Орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу, який укладається одночасно із цим договором відповідно до затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку, який регулює питання викупу орендарем оборотних матеріальних

засобів. Плата за придбані оборотні матеріальні засоби вноситься орендарем протягом 30 календарних днів з моменту укладення договору купівлі-продажу. Кошти, одержані від викупу оборотних матеріальних засобів, зараховуються до бюджету міста Києва.

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

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

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

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

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

Орендна плата

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

3.2.(1) Якщо орендна плата визначена за результатами проведення аукціону, то орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року; або

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

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 8.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі Підприємства минуло більше ніж

один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

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

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

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

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

Повернення Підприємства з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

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

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Підприємства з оренди, пеню (за наявності);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Орендодавець не пізніше ніж протягом п'ятого робочого дня з

моменту підписання акта повернення Підприємства з оренди із зауваженнями Орендодавця (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит в рахунок невиконаних зобов'язань Орендаря і перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря у такій черговості:

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

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

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

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

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

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

Використання амортизаційних відрахувань,
поліпшення та ремонт орендованого майна

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

5.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади міста Києва.

5.3. Орендар має право:

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

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

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

5.4. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця та

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

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

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

Режим використання орендованого Підприємства

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

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

6.3. Орендар зобов'язаний:

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

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

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

проводити розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

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

згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний у разі необхідності здійснити заходи з метою пристосування об'єкта оренди до потреб осіб з інвалідністю з дотриманням ДБН В.2.2-40:2018.

6.5. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та уповноваженого органу управління доступ на об'єкт оренди у робочий час з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Орендодавець або уповноважений орган управління повідомляють Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.6. У разі коли об'єкт оренди підлягав згідно із законом екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту:

“Протягом _____ Орендар зобов'язаний здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит.”

Страхування Підприємства, відшкодування витрат на оцінку Підприємства та погашення заборгованості

7.1. Орендар зобов'язаний:

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

7.1.2. Поновлювати щороку договори страхування, передбачені пунктом 7.1.1 цього договору, з метою забезпечення страхового покриття Підприємства протягом усього строку дії цього договору, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір

страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який його укладено.

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

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

Питання суборенди

8.1. Передача Підприємства в суборенду не допускається.

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

Або*:

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

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

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

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

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

Запевнення сторін

9.1. Орендодавець запевняє Орендаря, що:

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

9.1.2. інформація про Підприємство, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду, посилання на яку зазначене у пункті 4.6 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

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

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

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

Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу, про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 12 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, посилання на яке міститься у пункті 4.6 Умов.

Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

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

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

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

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

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

передачі і закінчується датою закінчення цього договору.

Або*:

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

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

*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату укладення цього договору стосовно Підприємства прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

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

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

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

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутися до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою. До заяви додається звіт незалежного оцінювача про визначення ринкової вартості Підприємства. Якщо цей договір укладено на строк п'ять років або менше, продовжується вперше, і був укладений без проведення конкурсу або аукціону, то відповідно до частини восьмої статті 18 Закону разом із звітом про оцінку Підприємства подається

рецензія на звіт. Якщо цей договір підлягає продовженню на аукціоні, додатково подаються документи, передбачені абзацами тридцять третім — тридцять восьмим пункту 55 Порядку (далі — істотна документація про Підприємство), крім рецензії на звіт незалежного оцінювача щодо визначення ринкової вартості Підприємства. Документи, що складають істотну документацію про Підприємство, подаються станом на останнє число кварталу, що передує даті подання Орендарем звернення про продовження цього договору. Документи подаються в електронній формі та паперовій формі.

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

Орендар зобов'язаний:

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

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

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

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

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

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

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

12.5. Договір припиняється:

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

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

дати закінчення строку, на який він був укладений, на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в

оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону, пункту 143 Порядку;

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

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

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

Договір вважається припиненим:

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

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

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

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

12.5.3. (1) якщо цей договір набрав чинності, але акт приймання-передачі Підприємства не підписаний у передбачений цим договором строк. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 20-й робочий день після набрання чинності цим договором, якщо станом на цей день акт

приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт та повідомити Орендареві.

Або*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Підприємства. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.8. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідної об'єкта оренди

інформації про нього, зазначеній в оголошенні або в акті приймання-передачі.

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

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

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця, передбачених абзацом другим цього пункту, Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення договору:

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

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

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

Інше

13.1. Орендар письмово повідомляє Орендодавцю протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у найменуванні, місцезнаходженні,

контактних даних і банківських реквізитах Орендаря. Орендодавець повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця, новий орендодавець стає стороною цього договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди (далі — акт про заміну сторони). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим орендодавцем та в той же день надсилається Орендарю листом (повідомленням про вручення і описом вкладення). Акт про заміну сторони складається у двох оригінальних примірниках. Новий орендодавець зобов'язаний опублікувати зазначений акт (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) в електронній торговій системі. Орендодавець за цим договором вважається заміненим 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.

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

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

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

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

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

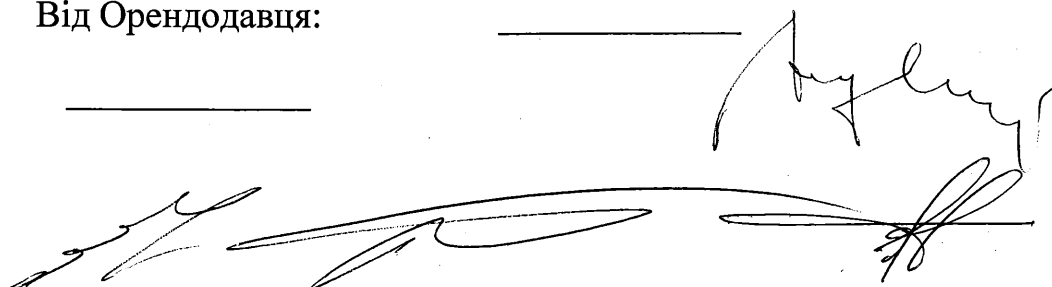
13.5. Цей Договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до закону договір підлягає нотаріальному посвідченню), крім випадку, передбаченого пунктом 2.1 цього договору. В такому разі договір набирає чинності в день надання Антимонопольним комітетом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

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

Підписи сторін:

Від Орендаря: _____

Від Орендодавця: _____



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження
примірних договорів оренди комунального майна територіальної
громади міста Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення.

З 1 лютого 2020 року введено в дію Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», який набрав чинності 27 грудня 2019 року (далі – Закон).

Цей Закон регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності.

Законом впроваджується новий порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності та продовження договорів оренди, принципово нові механізми передачі майна орендарю шляхом проведення електронного аукціону та низка інших новацій.

Відповідно до вимог статті 16 вказаного Закону договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування.

Форму типового договору оренди, якою до цього часу керувалися учасники орендних відносин, було затверджено рішенням Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва». Рішення було прийнято на виконання вимог частини другої статті 10 Закону України від 10 квітня 1992 року № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна».

З огляду на зазначене, постала потреба прийняття рішення Київської міської ради, яким затверджуються примірні договори оренди майна, що належить до комунальної власності і яким мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди майна територіальної громади міста Києва.

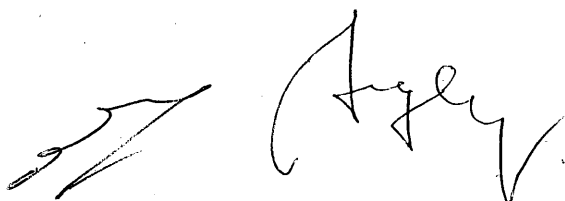
2. Мета і шляхи її досягнення.

Метою проєкту акта є встановлення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Києва, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Досягнення мети можливе шляхом затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Враховуючи специфіку використання майна пропонується затвердити:



- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону, згідно з додатком 1;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону, згідно з додатком 2;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону для розміщення бюджетних установ та організацій, згідно з додатком 3;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону при продовженні договору на новий строк, згідно з додатком 4;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк, згідно з додатком 5;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк для розміщення бюджетних установ та організацій, згідно з додатком 6;

- Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згідно з додатком 7.

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

Дана сфера суспільних відносин врегульована Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», рішенням Київської міської ради від 23 липня 2020 року №50/9129 «Про деякі питання оренди комунального майна територіальної громади міста Києва».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не передбачає додаткового витрачення коштів бюджету м. Києва.

6. Позиція заінтересованих осіб

Проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» не потребує узгодження іншими постійними комісіями Київської міської ради.

7. Прогноз результатів прийняття рішення

Прийняття даного проекту рішення надасть можливість Орендодавцям укласти договори оренди на підставі примірного договору оренди комунального майна територіальної громади міста Києва для кожного окремого виду використання майна.

8. Громадське обговорення

Проект акта потребує проведення консультацій з громадськістю.

Проект рішення було оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

9. Інформація про те, чи стосується проект рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії осіб

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії осіб.

пункт 6.4 стосується інвалідів

10. Інформація про обмеження доступу

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

11. Суб'єкт подання проекту рішення

Суб'єктом подання проекту рішення виступає Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

12. Доповідач на пленарному засіданні

Доповідач на пленарному засіданні сесії Київської міської ради директор Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Андрій ГУДЗЬ.

Директор Департаменту
комунальної власності м. Києва

Андрій ГУДЗЬ



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

вул. Хрещатик, 10, м. Київ, 01001, тел./факс (044) 202-61-51

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: property@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 19020407

Постійна комісія Київської міської
ради з питань власності та
регуляторної політики

Департамент комунальної власності м. Києва повідомляє, що зауваження та пропозиції до проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» від фізичних та юридичних осіб, протягом відведеного на оприлюднення строку, до Департаменту не надходили.

Проект регуляторного акту було оприлюднено 24.05.2023.

Перший заступник директора

Олег ШМУЛЯР

Олег Шалюта
Ірина Демірська 202 61 76
Спр. 09 № 062/9581

№ 08/26165
30.08.2023



ДОКУМЕНТ ІТС ЄПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат
3ED5083160DBC59B040000001460003E7CASC00
Підписувач Шмуляр Олег Васильович
Дійсний з 07.11.2022 по 07.11.2023

Департамент комунальної
власності м. Києва



062/05-09-4607 від 30.08.2023

**Повідомлення про оприлюднення
проекту рішення Київської міської ради
«Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна
територіальної громади міста Києва».**

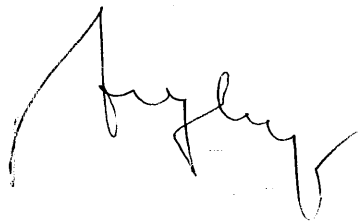
Відповідно до статей 9, 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, повідомляємо про оприлюднення проекту регуляторного акта – проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва».

Головним розробником проекту регуляторного акта є Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

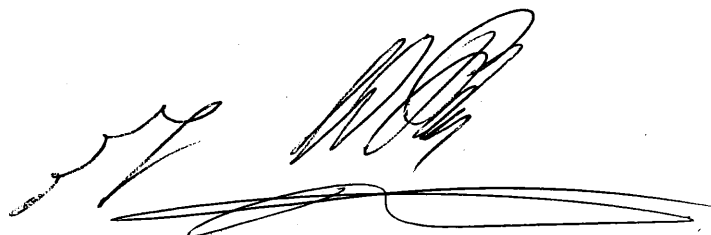
Проектом регуляторного акта передбачається встановлення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди державного майна, визначених Законом України 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» розміщено в мережі Інтернет за адресою: www.kyivcity.gov.ua для отримання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань протягом одного місяця з дня оприлюднення у письмовому вигляді за адресою: 01001, м. Київ вул. Хрещатик, 10 (т. 202-61-96; 202-61-77), або на електронну адресу: property@kyivcity.gov.ua

Директор Департаменту
комунальної власності м. Києва



Андрій ГУДЗЬ



Аналіз регуляторного впливу

I. Визначення проблеми.

З 1 лютого 2020 року вступив в дію Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ.

Цей Закон регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності.

Відповідно до вимог статті 16 вказаного Закону договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування.

З 12 вересня 2020 року учасники орендних відносин керуються формою Примірного договору оренди державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року №820.

При практичному застосуванні примірних договорів оренди державного майна для орендних відносин щодо комунального майна територіальної громади міста Києва визначено необхідність врахування специфіки місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене, постала потреба розроблення рішення Київської міської ради, яким затверджуються Примірні договори оренди майна, що належить до комунальної власності і яким мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди майна територіальної громади міста Києва.

Водночас примірні договори оренди мають враховувати всі новації Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Наразі кількість чинних договорів оренди нерухомого майна територіальної громади м. Києва становить 6978 (за даними на травень 2023 року).

Надходження від плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів бюджету міста, і є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків бюджету міста Києва.

Потрібно зазначити, що розроблення нового нормативного акта зумовлено не тільки вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

необхідність врахувати нові підходи щодо оренди комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди; страхування об'єкта оренди; особливостей оренди об'єктів культурної спадщини; механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати; необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;

забезпечення схоронності комунального майна;

повернення з оренди орендованого майна;

внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку дії Договору

Основні групи (підгрупи), на які справляється вплив при підготовці Проекту рішення:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		+
Держава	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

Урегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів або за допомогою чинних регуляторних актів чи шляхом внесення змін до них.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» створення універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новачій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Києва.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей

1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Регулювання на державному рівні, а саме керуватись примірним договором оренди державного майна, що затверджений постановою КМУ від 12 серпня 2020 року № 820.
Альтернатива 2	Прийняти запропонований Проект Рішення.



2.Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>Не враховано особливості передачі в оренду майна територіальної громади міста Києва.</p> <p>Відсутній чіткий розподіл коштів отриманих від оренди між бюджетом міста та балансоутримувачами.</p>
Альтернатива 2	<p>Забезпечено виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування.</p> <p>Встановлено єдині вимоги щодо оформлення договірних відносин та виконання договірних умов.</p> <p>Встановлено чіткий розподіл коштів отриманих від оренди між бюджетом міста та балансоутримувачами.</p>	Відсутні

Вплив на сферу інтересів громадян відсутній. Оцінка не проводилась.



Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі та мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	7	10	5690	5707
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,12	0,18	99,7	100

Орієнтовна кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна територіальної громади м. Києва), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 5707*.

*Статистична інформація Департаменту комунальної власності м. Києва станом на травень 2023 р. (без урахування 1271 договорів оренди, укладених з орендарями – бюджетними установами, організаціями).

Таким чином, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, становить 99,7 відсотків, тому розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва у відповідності до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, проводиться за допомогою тестування малого підприємництва (М-Тест)

Додаток 1

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутні
Альтернатива 2	Чіткі вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна для кожного окремого виду використання майна.	Загальна сума витрат суб'єктів господарювання на виконання регуляторного акта за рік становитиме – 692715,66 грн.

ВИТРАТИ


на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

№	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання / підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	X	X
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	X	X
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	X	X
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	X	X
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	X	X
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	X	X
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	X	X
8	Інше, гривень Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула:</i>	1 год. (час, який витрачається суб'єктами на пошук акта в	606,9 грн.

	<i>витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</i>	мережі Інтернет; за результатами консультацій) X 40,46 грн. (вартість 1 години роботи виходячи з мінімальної заробітної плати станом на 01.05.2023)X 3 акт (кількість нормативно-правових актів, з якими необхідно ознайомитись) = 121,38 грн.	
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	121,38	606,9
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць:	17	17
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	2 063,46	10317,3

Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок регуляторного акта»)

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	Обчислити неможливо
Альтернатива 2	Передбачається, що витрати для суб'єктів великого і середнього підприємництва складатимуть 2 063,46 грн.



Бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва не передбачається.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Єдиним способом розв'язання вищезазначених проблем, що відповідає потребам та забезпечує поступове досягнення встановлених цілей, є видання зазначеного регуляторного акта.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	2	Не досягаються цілі регулювання.
Альтернатива 2	4	Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти повною мірою цілі державного регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу.

Обраний спосіб відповідає діючому законодавству, зокрема, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також постанові Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та рішенню Київської міської ради від 23 липня 2020 року № 50/9129 «Про деякі питання оренди комунального майна територіальної громади міста Києва».

Рейтинг результату в-ності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Для держави: Відсутні	Для держави: Не враховано особливості	Визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана

		<p>передачі в оренду майна територіальної громади міста Києва. Відсутній розподіл отриманих оренди між бюджетом міста та балансоутримувача ми.</p>	<p>оскільки збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути цілі державного регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу.</p>
	<p>Для суб'єктів господарювання: Відсутні</p>	<p>Для суб'єктів господарювання: Відсутні</p>	
<p>Альтернатива 2</p>	<p>Для держави: Забезпечено виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування. Встановлено єдині вимоги щодо оформлення договірних відносин та виконання договірних умов. Встановлено чіткий розподіл коштів отриманих від оренди між бюджетом міста та балансоутримувача ми.</p>	<p>Для держави: Відсутні Для суб'єктів господарювання: Загальна сума витрат суб'єктів господарювання на виконання регуляторного акта за рік становитиме – 692715,66 грн.</p>	<p>Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який і дозволить досягти повною мірою цілі державного регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу. Оптимальний варіант збалансування інтересів держави та суб'єктів господарювання.</p>

	<p>Для суб'єктів господарювання: Наявність єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна для кожного окремого виду використання майна.</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	<p>Причиною відмови є те, що проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана оскільки збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути цілі державного регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу.</p>	Відсутні.
Альтернатива 2	<p>Причини для відмови відсутні. Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх груп, на яких проблема справляє вплив. Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти повною мірою цілі державного регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу.</p>	<p>У разі зміни зовнішніх факторів, відповідний регуляторний акт може бути переглянтий</p>



V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Задля досягнення визначених цілей у проєкті рішення передбачено затвердити:

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону, згідно з додатком 1;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону, згідно з додатком 2;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону для розміщення бюджетних установ та організацій, згідно з додатком 3;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону при продовженні договору на новий строк, згідно з додатком 4;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк, згідно з додатком 5;

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк для розміщення бюджетних установ та організацій, згідно з додатком 6;

- Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згідно з додатком 7.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів на адміністрування регулювання органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування.

Проєкт рішення не містить дискримінаційних або таких, що обмежують конкуренцію норм.



Враховуючи те, що питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, становить майже 99 відсотків, тому розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва у відповідності до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, здійснювалась за допомогою тестування малого підприємництва (М-Тест), що додається.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися органами виконавчої влади у межах їх компетенції відповідно до законодавства.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений строк з моменту набрання чинності, оскільки необхідність виконання положень регуляторного акта є постійною.

При внесенні змін до чинного законодавства, що можуть вплинути на дію регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні корективи в установленому порядку.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

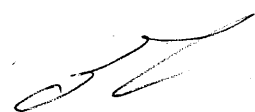
Прогнозовані показники результативності регуляторного акта:

- розмір надходжень до бюджету міста Києва, пов'язаних з дією акта;
- кількість укладених договорів оренди майна територіальної громади міста Києва;
- кількість пролонгованих договорів оренди.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Департаментом комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (із змінами від 16.12.2015 № 1151).

Базове відстеження результативності буде здійснене після набрання чинності цим регуляторним актом, оскільки на період дії воєнного стану діє рішення Київської міської ради від 14.07.2022 № 4909/4950, яким орендарі об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва звільняються від нарахування орендної плати на період дії воєнного стану та один місяць після його закінчення, та постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна

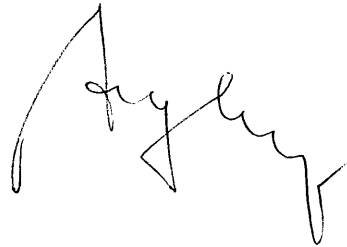


у період воєнного стану», відповідно до якої договори оренди продовжуються на період воєнного стану та чотири місяці після його припинення, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта, повторне відстеження – через рік з дня набрання чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності регуляторного акта.


Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності даного акта буде здійснюватися статистичним методом.

Директор Департаменту комунальної
власності м. Києва



Андрій ГУДЗЬ



ТЕСТ МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для виконання регулювання, проведено розробником з березня 2023 року по травень 2023 року.

Таблиця 1

№ п/п	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1.	Телефонні розмови ФО-П Ландар А. П.; ФО-П Левицька І. В.; ТОВ «Лана - Н».; ФО-П Побоченко І. А.; ТОВ «ЛЕВМЕД»; ПП «Каспій-1»; ТОВ «Ері-груп»; ТОВ «Житло -2017»; ФО-П Очеретян О. В.; ФО-П Харченко А. С.; ФО-П Рудківський М. М.; ТОВ «МІРІДАС»; ТОВ «Бафіна Трейд»; ТОВ «ТПК ЕКО СВІТ»; ФО-П Двигалюк К. В.; ТОВ «ВЕНІ ВІДЕ ВІЧЕ»; ТОВ «Медекспрес»; ТОВ «ІНТЕРМЕД ПРОФІ»; ФО-П Судакова Т. С.; ФО-П Кузмінчук А. В.; ФО-П Мазуренко Л. В.; ФО-П Карпенко О. І.; ФО-П Чеботарьова С. М.; ПП «Торнадо-16»; ФО-П Кропотко Р. В.	25	Проект підтримується. 1. Обговорені питання щодо оформлення договірних відносин та виконання договірних умов. 2. Обговорено нову редакцію договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду укладеного за результатами аукціону

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі).

2.1 Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 5690 одиниці.

2.2. питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив: 99,7%.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

	Таблиця 3.1. Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за 5 років
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) Формула: Кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці	0,00 (витрати відсутні)	0,00 (витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування Формула: Прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого	0,00 (витрати відсутні)	0,00 (витрати відсутні)	0,00 (витрати відсутні)

	<i>підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедури обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>			
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати – витратні матеріали) Формула: Оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємства	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємства	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)

5	Інші процедури (уточнити):	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)
6	Разом, грн. Формула: (Сума рядків 1+2+3+4+5)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)
7	Кількість суб'єктів господарювання, що мають виконати вимоги регулювання, одиниць	x	x	x
8	Сумарно, грн. Формула: відповідний стовпчик «разом» X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)	0,00 (Витрати відсутні)

	Таблиця 3.2. Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за 5 років
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X	1 год. (час, який витрачається суб'єктами на пошук акта в мережі Інтернет; за результатами консультацій) X 40,46 грн. (вартість 1 години роботи виходячи з	121,38 грн.	606,9 грн.

	<p>вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</p>	<p>мінімальної заробітної плати станом на 01.04.2021) X 3 акти (кількість нормативно-правових актів, з якими необхідно ознайомитись) = 121,38 грн.</p>		
10	<p>Процедури організації виконання вимог регулювання, а саме, підготовка та оформлення необхідних документів</p> <p>Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємства процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємства (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</p>	<p>0,00 (Витрати відсутні)</p>	<p>0,00 (Витрати відсутні)</p>	<p>0,00 (Витрати відсутні)</p>
11	<p>Процедури офіційного звітування</p> <p>Формула: витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на</p>	<p>0,00 (витрати відсутні)</p>	<p>0,00 (витрати відсутні)</p>	<p>0,00 (витрати відсутні)</p>

	заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів - окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік			
12	Процедури по забезпеченню процесу перевірок Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік	0,00 (витрати відсутні)	0,00 грн. (витрати відсутні)	0,00 (витрати відсутні)
13	Інші процедури	0,00 (витрати відсутні)	0,00 (витрати відсутні)	0,00 (витрати відсутні)
14	Разом, грн. Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	121,38	121,38	606,9

15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що мають виконати вимоги регулювання, одиниць	5690	5690	5690
16	Сумарно, грн. Формула: відповідний стовпчик «разом» X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	690652,2	690652,2	3453261,0

Бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів середнього і малого підприємництва не передбачається.

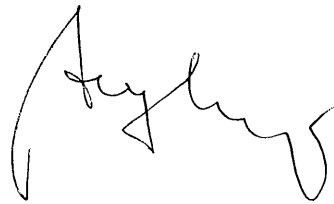
4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

№	Показник	Перший рік регулювання (стартовий), гривень	За 5 років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0	0
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	690652,2	3453261,0
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	690652,2	3453261,0

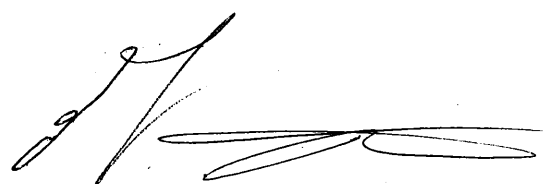
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0	0
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	690652,2	3453261,0

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання відсутнє.

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва



Андрій ГУДЗЬ





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ВЛАСНОСТІ ТА РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-73-12

№ 08.2023 №08/283-328 ВИХ

Державна регуляторна
служба України

ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК

відповідальної постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики щодо регуляторного впливу внесеного проекту регуляторного акта «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва»

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики (далі - Відповідальна постійна комісія) відповідно до статей 4 та 8 Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі - Закон №1160)¹ розглянула проект регуляторного акта – проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» (реєстраційний номер секретаріату Київської міської ради від 03.08.2023 №08/231-935/ПР/дата отримання 10.08.2023)² (далі - проект рішення) та повідомляє наступне.

Головним розробником проекту рішення є Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

1. Відповідність проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, установленим статтею 4 Закону №1160.

Цей регуляторний акт стосуватиметься орендарів комунального майна територіальної громади міста Києва. Потреба прийняття вищезазначеного Проекту рішення зумовлена потребою встановлення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна, визначених Законом України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна»³ (далі - Закон № 157). Відповідно до вимог статті 16 Закону №157 договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування.

¹ Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15#Text>

² Електронний ресурс: <https://kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyvivskoyi-miskoyi-rady-26384>

³ Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>

З 12 вересня 2020 року учасники орендних відносин керуються формою Примірного договору оренди державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820.

При практичному застосуванні примірних договорів оренди державного майна для орендних відносин щодо комунального майна територіальної громади міста Києва визначено необхідність врахування специфіки місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене постала потреба розроблення рішення Київської міської ради, яким затверджуються Примірні договори оренди майна, що належить до комунальної власності і яким мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди майна територіальної громади міста Києва.

Під час підготовки проекту регуляторного акта витримано послідовність регуляторної діяльності:

- проект рішення відповідає цілям державної регуляторної політики;
- проведені відповідні роботи з регуляторної процедури, а саме:
- проект рішення пунктом 20 включено до Плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2023 рік, який затверджено рішенням Київської міської ради від 08.12.2022 № 5874/5915 «Про затвердження плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2023 рік»⁴;

- розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта та безпосередньо проект рішення з аналізом його регуляторного впливу в мережі Інтернет на офіційному вебпорталі Київської міської державної адміністрації www.kyivcity.gov.ua у розділі «Регуляторна діяльність»⁵ з метою отримання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань. Розробником встановлено строк оприлюднення один місяць. За інформацією розробника регуляторного акта, протягом відведеного на оприлюднення часу (один місяць) жодних зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань та інших заінтересованих осіб до проекту рішення не надходило.

Таким чином, проект регуляторного акта - проект рішення з аналізом його регуляторного впливу відповідає принципам державної регуляторної політики, установленим статтею 4 Закону № 1160, а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість і врахування громадської думки.

2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону № 1160 щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Розробником проекту рішення підготовлено аналіз його регуляторного впливу (далі - АРВ) із застосуванням Методики проведення аналізу впливу з регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від

⁴ Електронний ресурс: <https://kmr.gov.ua/uk/content/rishennya-kyuivskoyi-miskoyi-rady-7644>

⁵ Електронний ресурс: https://kyivcity.gov.ua/publiczna_informatsiia_Tag_166122/proyekt_rishennya_kvivsko_misko_radi_pro_zatverdzhennya_primirnikh_dogovoriv_orendi_komunalnogo_mayna_teritorialno_gromadi_mista_kiveva/

11 березня 2004 року № 308⁶ (далі - Методика). Під час підготовки АРВ розробником визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується вирішити шляхом прийняття запропонованого проекту рішення. Дано обґрунтовані пояснення, чому проблему не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів та/або діючих регуляторних актів. В АРВ визначено цілі регулювання, проведено оцінку альтернативних способів досягнення цілей. Під час проведення оцінки впливу альтернатив на інтереси держави, громадян, суб'єктів господарювання здійснено розрахунок очікуваних витрат і вигод усіх сторін. З метою вибору найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей розробником підсумовано всі витрати та вигоди, складено рейтинг результативності та дано аргументоване обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу. Оцінку виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги, проведено шляхом розрахунку витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва. Розрахунок витрат на адміністрування регулювання не здійснювався, оскільки реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів на адміністрування регулювання органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування. Проект рішення не містить дискримінаційних або таких, що обмежують конкуренцію норм. В АРВ описано чіткий механізм і заходи, які забезпечать вирішення проблеми. Розробником запропоновано необмежений строк дії цього регуляторного акта з моменту набрання чинності, оскільки потреба виконання положень регуляторного акта є постійною. При внесенні змін до чинного законодавства, що можуть вплинути на дію регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні корективи в установленому порядку.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Департаментом комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до вимог статті 10 Закону №1160 та Методики.

Таким чином, проект регуляторного акта - проект рішення з аналізом його регуляторного впливу відповідає вимогам статті 8 Закону №1160 щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Враховуючи вимоги статті 34 Закону № 1160 Відповідальна постійна комісія направляє Експертний висновок щодо регуляторного впливу внесеного проекту регуляторного акта – проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» для підготовки в установленому Кабінетом Міністрів України порядку пропозицій щодо вдосконалення відповідно до принципів державної регуляторної політики.

Голова комісії



Михайло ПРИСЯЖНЮК

⁶ Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/308-2004-%D0%BF#Text>



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ВЛАСНОСТІ ТА РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-73-12

09. 10.2023 №08/283-396 вих.

**Директорові Департаменту комунальної власності
м. Києва виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)
Андрієві ГУДЗЮ**

Шановний пане Андрію!

У постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики (далі - постійна комісія) надійшли пропозиції уповноваженого органу - Державної регуляторної служби України від 22.09.2023 №3777/20-23 (вих. від 06.10.2023 № 08/30761) щодо удосконалення проекту регуляторного акта - проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» (реєстраційний номер секретаріату Київської міської ради від 03.08.2023 №08/231-935/ПР/, дата отримання 03.08.2023)¹ (далі – проект рішення).

З огляду на викладене та з метою розгляду проекту рішення на черговому засіданні постійної комісії, просимо опрацювати одержані пропозиції і зауваження та надати в постійну комісію відповідні фахові висновки.

Додаток: копії на 7 арк. в 1 примірнику.

З повагою

Голова комісії

Михайло ПРИСЯЖНЮК

¹Електронний ресурс: <https://kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyivskoyi-miskoyi-rady-26384>



**ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДРС)**

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

на № _____ від _____

**Київська міська рада
Постійна комісія з питань
власності та регуляторної
політики**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 0104
kmr@kmr.gov.ua

Щодо проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» опрацювала проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» (далі – проект рішення) та документи, надані до нього листом Постійної комісії з питань власності та регуляторної політики Київської міської ради від 31.08.2023 № 08/283-327вих.)

За результатами опрацювання надаємо пропозиції щодо удосконалення проекту рішення відповідно до визначених Законом принципів адекватності, ефективності та передбачуваності державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності.

Обґрунтування невідповідності	Пропозиція щодо удосконалення
Додатки 1 – 7 до проекту рішення	
1. Згідно з додатком 1 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності	1. Пропонуємо у проектах договорів 1–7 визначити примірну форму Акту приймання-передачі майна або доповнити їх положеннями про те, що Акт приймання-передачі складається та



Державна регуляторна служба України

№ 3777/20-23 від 22.09.2023

Підписав: Кучер Олексій Володимирович

Сертифікат: 6FA97849F1B2570D0400000088690000BAEF0100

Дійсний: з 13.06.2023 14:27:07 по 13.06.2024 14:27:07

територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону (далі – проект договору 1).

Згідно з додатком 2 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону (далі – проект договору 2).

Згідно з додатком 3 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений без аукціону для розміщення бюджетних установ та організацій (далі – проект договору 3).

Згідно з додатком 4 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, укладений за результатами аукціону при продовженні договору на новий строк (далі – проект договору 4).

Згідно з додатком 5 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від _____ 20__ року № ____), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк (далі – проект договору 5).

Згідно з додатком 6 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності

підписується у довільній формі.

територіальної громади міста Києва (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від _____ 20__ року № _____), укладений без аукціону при продовженні договору на новий строк для розміщення бюджетних установ та організацій (далі – проект договору 6).

Згідно з додатком 7 до проекту рішення затверджується Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва (далі – проект договору 7).

У пункті 2.1 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 – 7 розробник зазначає про підписання Акту приймання-передачі майна. Крім того, цей Акт є додатком до проектів договорів 1 – 4.

Проте форма Акту приймання-передачі майна у проектах договорів 1–7 не визначена.

2. У пункті 3.12 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 та 4, пункті 3.13 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 2 та 5, пункті 3.11 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 3 та 6, розробник визначає, що не допускається внесення змін до договору оренди у частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування) протягом строку його дії, крім визначених цим пунктом випадків.

Проте згідно з частиною п'ятою статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду майна) не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі в оренду державного та комунального майна,

2. Пропонуємо пункт 3.12 проектів договорів 1 та 4, пункт 3.13 проектів договорів 2 та 5, пункт 3.11 проектів договорів 3 та 6 привести у відповідність до вимог частини п'ятої статті 16 Закону про оренду майна та пунктів 127 – 131 Порядку.

затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), зокрема, пунктами 127–131 Порядку.

3. У пункт 6.5 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 – 6 розробник зазначає, що 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 Орендаря електронною поштою, зазначеною у пункті 3.2 цього розділу, або іншим засобом зв'язку, що зазначає Орендар при укладанні Договору, 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 і запобігати їх виникненню в майбутньому.

Разом з тим, порушення правил тиші та провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, не є предметом розгляду цього

3. Пропонуємо у пункті 6.5 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 – 6 виключити положення щодо отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, та врахувати вимоги статті 26 Закону про оренду майна.

проекту рішення.

Зауважуємо, що відповідно до частини п'ятої статті 26 Закону про оренду майна порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна – представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.

4. У пункті 11.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 – 4 та у пункті 10.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 5 та 6 розробник визначає, що за збільшення площ, що використовуються Орендарем, за рахунок площ, що належать територіальній громаді м. Києва без укладення договору оренди щодо цього майна, Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі місячної орендної плати за попередній місяць.

Зазначений пункт не відповідає вимогам Закону про оренду майна. Зокрема, збільшення площі оренди є порушенням умов договору оренди.

Законом про оренду майна передбачено, що у разі, якщо перевірка виявлено порушення умов договору оренди, зазначається інформація про вжиті орендарем заходи для припинення порушення або про те, що порушення тривало і після строку, визначеного орендодавцем або балансоутримувачем для усунення порушення. Строк на усунення виявлених порушень не може перевищувати 30 календарних днів з дати отримання орендарем відповідного припису.

5. Положення пунктів 4.3, 11.4, 11.6 та 11.7 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 – 4 тотожні за змістом.

4. Пропонуємо пункт 11.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1 – 4 та пункт 10.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 5 та 6 виключити.

5. Пропонуємо у проектах договорів 1 – 4 виключити пункти 4.3, 11.6 та 11.7 розділу II «Незмінювані умови договору», а пункт 11.4 цього розділу залишити без змін.

<p>6. Відповідно до частини третьої статті 16 Закону про оренду майна договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років.</p>	<p>6. Пропонуємо у пункті 12.1 розділу II «Незмінювані умови договору» та у тексті проектів договорів 1 – 3, 5 та 6 врахувати вимоги частини третьої статті 16 Закону про оренду майна.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ)

<p>У розділі II АРВ розробник чітко не визначив мету державного регулювання, а тільки зазначив, що регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Києва.</p> <p>Задекларовані розробником цілі державного регулювання не відповідають проблемі, визначеній у попередньому розділі АРВ, є абстрактними та невимірюваними. Зокрема, розробником не визначено індикаторів зменшення масштабів проблеми, що характеризувало б досягнення мети регулювання.</p> <p>Розділ VIII АРВ заповнений з порушенням пункту 10 Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика).</p> <p>Розробником не наведені обов'язкові показники результативності регуляторного акта та їх прогностичні значення, які встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.</p> <p>Відповідно до вимог Методики ці показники повинні бути не описовими, а кількісними та вимірювальними.</p> <p>Недотримання вимог Методики в частині визначення показників результативності протягом різних періодів після набрання чинності актом не дозволить у подальшому належним чином провести відстеження результативності проекту рішення, як передбачено статтею 10 Закону.</p> <p>Крім того, у розділі 3 Тесту малого підприємництва (додатку 1 до АРВ)</p>	<p>Пропонуємо доопрацювати АРВ з урахуванням вимог Закону та Методики.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

розробником не проведено розрахунків «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва. До «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог, встановлених проектом рішення, зокрема відноситься сплата орендної плати цими суб'єктами. Зазначене ставить під сумнів правильність наведених розрахунків у Тесті малого підприємництва та сумарних витрат суб'єктів господарювання, зазначених у розділі IV АРВ.	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

ДРС з метою оперативної комунікації органів місцевого самоврядування щодо питань провадження регуляторної діяльності в умовах воєнного стану підготувала відповідні роз'яснення, розміщені на офіційному вебсайті <http://www.drs.gov.ua> у рубриці «Регуляторна політика» (підрубрика «Роз'яснення»).

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

вул. Хрещатик, 10, м. Київ, 01001, тел./факс (044) 202-61-51

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: property@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 19020407

Постійна комісія Київської міської
ради з питань власності та
регуляторної політики

Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розглянуто лист постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики від 09.10.2023 № 08/283-396 щодо удосконалення проекту регуляторного акта – проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» та повідомляємо наступне.

У **пункті 1** пропонуємо у проектах договорів 1-7 додати примірну форму Акту приймання-передавання.

По **пункту 2** Департаментом не приймається зазначена пропозиція. Пунктом 3.12 проектів договорів 1 та 4, пунктом 3.13 проектів договорів 2 та 5, пунктом 3.11 проектів договорів 3 та 6 визначається внесення змін до договору оренди. Внесення цих змін не суперечить законодавству та враховує вимоги Цивільного Кодексу України, закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

По **пункту 3** пропозиція Департаментом не приймається. Пропозиція Державної регуляторної служби України є упередженою. Статтею 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено що виконання контрольних функції у сфері комунального майна затверджуються представницькими органами місцевого самоврядування.

Пропозиція зазначена у **пункті 4** Департаментом не приймається. Даним пунктом посилюється відповідальність орендаря за перебільшення використання площ об'єкту оренди, а у орендодавця залишаються всі права щодо спонукання орендаря до усунення виявлених порушень.



ДОКУМЕНТ ІТС ЄПКС СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат

3ED5083160DBC59B0400000E3450008B75AB00

Підписувач Гудзь Андрій Анатолійович

Дійсний з 03.11.2022 по 03.11.2023

№ 08/283-396 вих/1
20.10.2023

Департамент комунальної
власності м. Києва



062/05-19-5607 від 19.10.2023

Пропозиція зазначена у **пункті 5** Департаментом не приймається. Цими пунктами надається право балансоутримувачу звертатися до суду у зв'язку з неналежним виконанням орендарем умов договору оренди.

У **пункті 6** Департамент не заперечує щодо врахування вимог частини третьої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та пропонує у додатках 1-3 пункт 12.1 та у додатках 5, 6 пункт 11.1 розділу II «Незмінювані умови договору» викласти в редакції:

«Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 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.»

З пропозицією доопрацювати аналіз регуляторного впливу до проекту рішення з урахуванням вимог Закону та Методики Департамент не погоджується і вважає її упередженою.

Показники результативності регуляторного акту визначені у розділі «**VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**».

Прогнозовані показники результативності регуляторного акта:

- розмір надходжень до бюджету міста Києва, пов'язаних з дією акта;
- кількість укладених договорів оренди майна територіальної громади міста Києва;
- кількість пролонгованих договорів оренди.

Департамент не вважає віднесення орендної плати до прямих витрат суб'єктів малого підприємництва для укладання договору оренди.

Додаток: примірна форма акту приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить комунальній власності – на 1 арк.

Директор

Андрій ГУДЗЬ

Олег Шалюта
Спр. 19 № 062/11025



ДОКУМЕНТ ІТС ЄПКС ЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат
3ED5083160DVC59B04000000E34500008B75AB00
Підписувач Гудзь Андрій Анатолійович
Дійсний з 03.11.2022 по 03.11.2023

Департамент комунальної
власності м. Києва



062/05-19-5607 від 19.10.2023

Акт
приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого
індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної
власності

м. [_____]

[ДД.ММ.РРРР]

Орендар, код за ЄДРПОУ [_____], що знаходиться за адресою: [_____], в особі [_____], який діє на підставі [_____] з однієї сторони, та **Балансоутримувач**, код за ЄДРПОУ [_____], що знаходиться за адресою: [_____], в особі [_____], який діє на підставі [_____] з другої сторони, склали цей Акт, про наведене нижче:

1. На виконання договору оренди нерухомого майна від [ДД.ММ.РРРР] № [_____] (далі – Договір оренди) Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно, що належить до комунальної власності, –

Для нерухомого майна

Характеристика нерухомого майна	
Поверх	
Загальна площа об'єкта (кв. м)	
Корисна площа об'єкта (кв. м)	
Назва об'єкта	
Місцезнаходження об'єкта	

Або¹

Для індивідуально визначеного майна

Інформація про об'єкт оренди	
------------------------------	--

(далі – Об'єкт оренди), що перебуває на балансі Балансоутримувача та належить до сфери управління [_____].

3. Балансоутримувач і Орендар засвідчують, що, за винятком тих випадків і обставин, про які зазначено у пункті 4 нижче:

3.1. Об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині Об'єкта оренди немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об'єкта оренди надається Орендарю в день підписання цього акта приймання-передачі;

¹ Обрати один із двох варіантів опису майна

3.2. повністю відповідає дійсності інформація про Об'єкт оренди:

оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду (інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди).

4. _____.

(У цьому пункті зазначається інформація про випадки і обставини, що мають значення для визначення стану, в якому перебуває Об'єкт оренди, і які стали відомі під час приймання-передачі Об'єкта оренди, за умови, що такі обставини не були розкриті в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про Об'єкт оренди або були розкриті неповно чи містили інформацію про Об'єкт оренди, яка станом на дату цього Акта не відповідає дійсності.

Якщо такої інформації немає, Сторони зазначають в цьому пункті: «Запевнення Балансоутримувача, про стан майна зазначений у Договорі оренди, повністю відповідають дійсності, а випадки і обставини, на які є посилання у цих пунктах Договору оренди, відсутні»).

5. Цим Актом орендар засвідчує, що отримав від Балансоутримувача необхідний комплект ключів від Об'єкта у кількості [_____] штук².

Довідково: Відповідно до пункту ____ Договору оренди, договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо протягом одного місяця після підписання Акта приймання-передачі Орендар отримує докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди або в Акті приймання-передачі.

Балансоутримувач

М.П. (в разі наявності)

Орендар

М.П. (в разі наявності)

² Цей пункт не включається до Акта, якщо доступ до Об'єкта оренди забезпечується без ключів



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ВЛАСНОСТІ ТА РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-73-12

№ _____
на № _____ від _____

Витяг з протоколу № 30/103 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики від 31.10.2023

Місце проведення засідання комісії: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10 поверх, зала засідань 1021, початок проведення засідання – 11.00.

Присутні: 4 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії:

Михайло ПРИСЯЖНЮК	голова постійної комісії
Ганна СВИРИДЕНКО	перша заступниця голови постійної комісії
Сергій АРТЕМЕНКО	секретар постійної комісії
член постійної комісії: Рустем АХМЕТОВ	член постійної комісії

Відсутні:

Павло БОЙЧЕНКО	3 депутати Київської міської ради
Костянтин БРОВЧЕНКО	заступник голови постійної комісії
Ілля КУШНІР	заступник голови постійної комісії
	член постійної комісії

РОЗГЛЯД (ОБГОВОРЕННЯ) ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

11. Про розгляд пропозицій Державної регуляторної служби України щодо удосконалення проекту регуляторного акта – проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» за поданням Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (реєстраційний номер секретаріату Київради від 03.08.2023 № 08/231-935/ПР» (вих. від 22.09.2023 № 3777/20-23, вх. від 06.10.2023 № 08/30761).

Електронний ресурс: <https://kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyivskoyi-miskoyi-rady-26384>

11.1. Про розгляд листа Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо висновку Державної регуляторної служби України (вих. від 19.10.2023 № 062/05-19-5607; вх. від 20.10.2023 № 08/283-396вих/1).

Доповідач: директор Департаменту комунальної власності м.Києва Андрій ГУДЗЬ.

СЛУХАЛИ: Михайла ПРИСЯЖНЮКА.

Михайло ПРИСЯЖНЮК зазначив, що, отримавши пропозиції від уповноваженого органу - Державної регуляторної служби України 22.09.2023 за № 3777/20-23 щодо вдосконалення проекту рішення, постійна комісія направила їх розробнику проекту регуляторного акта - Департаменту комунальної власності м.Києва для опрацювання та надання висновків.

ВИСТУПИЛИ: Олег ШМУЛЯР, Михайло ПРИСЯЖНЮК, Сергій АРТЕМЕНКО.

Олег ШМУЛЯР зазначив, що Департаментом були опрацьовані пропозиції щодо вдосконалення проекту регуляторного акта від уповноваженого органу і деякі з них Департамент пропонує врахувати. Зокрема, доповнити додатки 1-7 проекту примірною формою Акта приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності; врахувати вимоги частини третьої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та пункт 12.1 додатка 1-3 і пункт 11.1 додатка 5, 6 розділу II «Незмінювані умови договору» викласти в такій редакції: «Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 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.»

Інші зауваження Департамент пропонує відхилити, а саме:

- приведення у відповідність до вимог частини п'ятої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» пункту 3.12 проектів договорів 1 та 4, пункту 3.13 проектів договорів 2 та 5, пункту 3.11 проектів договорів 3 та 6 (зауваження ДРС № 2);

- виключення у пункті 6.5 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1-6 положення щодо отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, та врахування вимог статті 26 «Про оренду державного та комунального майна» (зауваження ДРС № 3);

- виключення пункту 11.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1-4 та пункт 10.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 5 та 6 (зауваження ДРС № 4);

- виключення у проєктах договорів 1-4 пунктів 4.3, 11.6 та 11.7 розділу II «Незмінювані умови договору», а пункт 11.4 цього розділу залишити без змін (зауваження ДРС № 5);

- доопрацювання аналізу регуляторного впливу до проєкту рішення.

ВИРІШИЛИ: 1. Відхилити пропозиції Державної регуляторної служби України щодо вдосконалення проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» в частині:

- приведення у відповідність до вимог частини п'ятої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» пункту 3.12 проєктів договорів 1 та 4, пункту 3.13 проєктів договорів 2 та 5, пункту 3.11 проєктів договорів 3 та 6 (зауваження ДРС № 2);

- виключення у пункті 6.5 розділу II «Незмінювані умови договору» проєктів договорів 1-6 положення щодо отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, та врахування вимог статті 26 «Про оренду державного та комунального майна» (зауваження ДРС № 3);

- виключення пункту 11.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проєктів договорів 1-4 та пункт 10.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проєктів договорів 5 та 6 (зауваження ДРС № 4);

- виключення у проєктах договорів 1-4 пунктів 4.3, 11.6 та 11.7 розділу II «Незмінювані умови договору», а пункт 11.4 цього розділу залишити без змін (зауваження ДРС № 5);

- доопрацювання аналізу регуляторного впливу до проєкту рішення.

2. Підтримати пропозиції Державної регуляторної служби України щодо вдосконалення проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» в частині:

- визначення у проєктах договорів (додатки 1-7 до проєкту рішення) примірної форми Акта приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності;

- врахування у додатках 1-3 пункт 12.1 та у додатках 5, 6 пункт 11.1 розділу II «Незмінювані умови договору» вимог частини третьої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

3. Підтримати проєкт рішення з урахуванням погоджених пропозицій Державної регуляторної служби України, а саме:

- доповнити додатки 1-7 проєкта рішення примірною формою Акта приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально

визначеного майна, що належить до комунальної власності згідно з додатком до цього протоколу;

- пункт 12.1 додатків 1-3 та пункт 11.1 додатків 5, 6 розділу II «Незмінювані умови договору» викласти в такій редакції:

«Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 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.»

4. Підготувати висновки профільної комісії до проекту рішення Київської міської ради.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 4; «проти» - 0; «утримались» - 0; «не голосували» - 0.

Рішення прийнято.

Додаток: 2 арк. в 1 прим.

Голова комісії

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар комісії

Сергій АРТЕМЕНКО

Додаток до протоколу №30/103 засідання
постійної комісії Київської міської ради з
питань власності та регуляторної політики
від 31.10.2023

Акт
приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого
індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної
власності

м. []

[ДД.ММ.РРРР]

Орендар, код за ЄДРПОУ [], що знаходиться за адресою: [],
в особі [], який діє на підставі [] з однієї сторони, та
Балансоутримувач, код за ЄДРПОУ [], що знаходиться за адресою:
[], в особі [], який діє на підставі [] з другої сторони, склали
цей Акт, про наведене нижче:

1. На виконання договору оренди нерухомого майна від [ДД.ММ.РРРР]
№ [] (далі – Договір оренди) Балансоутримувач передає, а Орендар
приймає в строкове платне користування нерухоме майно, що належить до
комунальної власності, –

Для нерухомого майна

Характеристика нерухомого майна	
Поверх	
Загальна площа об'єкта (кв. м)	
Корисна площа об'єкта (кв. м)	
Назва об'єкта	
Місцезнаходження об'єкта	

Або¹

Для індивідуально визначеного майна

Інформація про об'єкт оренди	
------------------------------	--

(далі – Об'єкт оренди), що перебуває на балансі Балансоутримувача та
належить до сфери управління [].

¹ Обрати один із двох варіантів опису майна

3. Балансоутримувач і Орендар засвідчують, що, за винятком тих випадків і обставин, про які зазначено у пункті 4 нижче:

3.1. Об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині Об'єкта оренди немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об'єкта оренди надається Орендарю в день підписання цього акта приймання-передачі;

3.2. повністю відповідає дійсності інформація про Об'єкт оренди:

оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду (інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди).

4. _____.

(У цьому пункті зазначається інформація про випадки і обставини, що мають значення для визначення стану, в якому перебуває Об'єкт оренди, і які стали відомі під час приймання-передачі Об'єкта оренди, за умови, що такі обставини не були розкриті в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про Об'єкт оренди або були розкриті неповно чи містили інформацію про Об'єкт оренди, яка станом на дату цього Акта не відповідає дійсності.

Якщо такої інформації немає, Сторони зазначають в цьому пункті: «Заявлення Балансоутримувача, про стан майна зазначений у Договорі оренди, повністю відповідають дійсності, а випадки і обставини, на які є посилання у цих пунктах Договору оренди, відсутні»).

5. Цим Актом орендар засвідчує, що отримав від Балансоутримувача необхідний комплект ключів від Об'єкта у кількості [_____] штук².

Довідково: Відповідно до пункту ____ Договору оренди, договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо протягом одного місяця після підписання Акта приймання-передачі Орендар отримує докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди або в Акті приймання-передачі.

Балансоутримувач

М.П. (в разі наявності)

Орендар

М.П.(в разі наявності)

Голова комісії



Михайло ПРИСЯЖНЮК

² Цей пункт не включається до Акта, якщо доступ до Об'єкта оренди забезпечується без ключів



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ВЛАСНОСТІ ТА РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ

вул. Хреціатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-73-12

ВИСНОВКИ

відповідальної постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики про відповідність проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» вимогам статей 4 та 8 Закону України від 11.09.2003 № 1160 – IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики (далі – відповідальна постійна комісія) відповідно до статей 4 та 8 Закону України від 11.09.2003 №1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 1160)¹ розглянула проєкт регуляторного акта – проєкт рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» за поданням Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (реєстраційний номер секретаріату Київради від 03.08.2023 №08/231-935/ПР», дата отримання 10.08.2023)² (далі – проєкт рішення) та повідомляє наступне.

Головним розробником проєкту регуляторного акта є Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – розробник).

Цей регуляторний акт підготовлено з метою встановлення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Києва, визначених Законом України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

З 12 вересня 2020 року учасники орендних відносин керуються формою Примірного договору оренди державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820.

При практичному застосуванні примірних договорів оренди державного майна для орендних відносин щодо комунального майна територіальної

¹ Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15#Text>

² Електронний ресурс: <https://kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyyivskoyi-miskoyi-rady-26384>

громади міста Києва визначено необхідність врахування специфіки місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене постала потреба розроблення рішення Київської міської ради, яким затверджуються примірні договори оренди майна, що належить до комунальної власності і яким мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди майна територіальної громади міста Києва.

Під час підготовки проекту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності:

- проект рішення відповідає цілям державної регуляторної політики;
- проведені відповідні роботи з регуляторної процедури, а саме:
- проект рішення пунктом 20 включено до Плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2023 рік, який затверджено рішенням Київської міської ради від 08.12.2022 №5874/5915 «Про затвердження плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2023 рік»;

- розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта та безпосередньо проект рішення з аналізом його регуляторного впливу в мережі Інтернет на офіційному вебпорталі Київської міської державної адміністрації www.kyivcity.gov.ua у розділі «Регуляторна діяльність»³ з метою отримання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань. Розробником встановлено строк оприлюднення один місяць. За інформацією розробника регуляторного акта, протягом відведеного на оприлюднення часу (один місяць) жодних зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань та інших заінтересованих осіб до проекту рішення не надходило.

Таким чином, проект регуляторного акта – проект рішення з аналізом його регуляторного впливу відповідає принципам державної регуляторної політики, встановлених статтею 4 Закону №1160, а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

Розробником проекту рішення підготовлено аналіз його регуляторного впливу (далі – АРВ) із застосуванням Методики проведення аналізу впливу з регуляторного акта, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308⁴ (далі – Методика). Під час підготовки АРВ розробником визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується вирішити шляхом прийняття запропонованого проекту рішення. Дано обґрунтовані пояснення, чому проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів та/або діючих регуляторних актів. В АРВ визначено цілі регулювання, проведено оцінку альтернативних способів досягнення цілей. Під час проведення оцінки впливу альтернатив на інтереси держави, громадян,

³Електронний ресурс:

https://kyivcity.gov.ua/publiczna_informatsiia_Tag_166122/proyekt_rishennya_kivsko_misko_radi_pro_zatverdzhenny_a_primirnikh_dogovoriv_orendi_komunalnogo_mayna_teritorialno_gromadi_mista_kiyeva/

⁴ Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/308-2004-%D0%BF#Text>

суб'єктів господарювання здійснено розрахунок очікуваних витрат і вигод усіх сторін. З метою вибору найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей розробником підсумовано всі витрати та вигоди, складено рейтинг результативності та дано аргументоване обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу. В АРВ описано чіткий механізм та заходи, які забезпечать вирішення проблеми. Розробником запропоновано необмежений строк дії цього регуляторного акта з моменту набрання чинності, оскільки потреба виконання положень регуляторного акта є постійною. При внесенні змін до чинного законодавства, що можуть вплинути на дію регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні корективи в установленому порядку.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до вимог статті 10 Закону № 1160 та Методики.

Враховуючи вимоги статті 34 Закону № 1160, відповідальна постійна комісія направила до уповноваженого органу експертний висновок стосовно регуляторного впливу внесеного проекту рішення для підготовки в установленому Кабінетом Міністрів України порядку пропозицій щодо вдосконалення проекту регуляторного акту відповідно до принципів державної регуляторної політики.

Пропозиції щодо вдосконалення проекту регуляторного акту, які були надані уповноваженим органом були направлені розробнику для розгляду та врахування або мотивованого відхилення.

У результаті опрацювання розробник проекту рішення надав фахову відповідь щодо зауважень та пропозицій Державної регуляторної служби України. Зокрема, розробник запропонував врахувати такі пропозиції для вдосконалення проекту регуляторного акта:

- доповнити додатки 1-7 проекту примірною формою Акта приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності;
- врахувати вимоги частини третьої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в пункті 12.1 додатка 1-3 і пункті 11.1 додатка 5, 6 розділу II «Незмінювані умови договору».

Інші зауваження та пропозиції уповноваженого органу щодо: приведення у відповідність до вимог частини п'ятої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» пункту 3.12 проектів договорів 1 та 4, пункту 3.13 проектів договорів 2 та 5, пункту 3.11 проектів договорів 3 та 6 (зауваження ДРС № 2); виключення у пункті 6.5 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1-6 положення щодо отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, та врахування вимог статті 26 «Про оренду державного та комунального майна» (зауваження ДРС № 3); виключення пункту 11.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 1-4 та пункт 10.2 розділу II «Незмінювані умови договору» проектів договорів 5 та 6 (зауваження ДРС № 4); виключення у

проектах договорів 1-4 пунктів 4.3, 11.6 та 11.7 розділу II «Незмінювані умови договору», а пункт 11.4 цього розділу залишити без змін (зауваження ДРС № 5); доопрацювання аналізу регуляторного впливу до проекту рішення розробник запропонував відхилити.

Відповідальна постійна комісія на своєму засіданні 31.10.2023 (п.11, протокол №30/103) розглянувши мотивацію розробника **підтримала проект рішення з урахуванням погоджених пропозицій Державної регуляторної служби України**, а саме:

- доповнити додатки 1-7 проекту рішення примірною формою Акта приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності;

- пункт 12.1 додатків 1-3 та пункт 11.1 додатків 5, 6 розділу II «Незмінювані умови договору» викласти в такій редакції:

«Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 11 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.»

Інші зауваження та пропозиції Державної регуляторної служби України комісією були відхилені.

На підставі викладеного відповідальна постійна комісія дійшла висновку, що проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» за поданням Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (реєстраційний номер секретаріату Київради від 03.08.2023 №08/231-935/ПР) відповідає вимогам статей 4 та 8 Закону №1160 і може бути рекомендований для розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

Голова комісії



Михайло ПРИСЯЖНЮК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

27.11.2023 № 08/230-2031
на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань власності та
регуляторної політики
Михайлу ПРИСЯЖНЮКУ

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» від 03.08.2023 року № 08/231-935/ПР

В управлінні правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу проєкту рішення «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» від 03.08.2023 року № 08/231-935/ПР (далі – проєкт рішення).

Проєктом рішення пропонується затвердити примірні договори оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва згідно з додатками 1-7.

Проєкт рішення містить ознаки регуляторного акту та вимагає дотримання процедури прийняття проєктів регуляторних актів, яка встановлена Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі - Закон).

Державна регуляторна служба України у своєму листі від 29.09.2023 № 3777/20-23 надала пропозиції щодо удосконалення проєкту рішення відповідно до визначених Законом принципів адекватності, ефективності та передбачуваності державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності.

31.10.2023 на засіданні відповідальної постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики Київської міської ради (далі – комісія) (протокол №30/103), розглянуто оновлений суб'єктом подання, з

частковим врахуванням пропозицій Державної регуляторної служби України, аналіз регуляторного впливу до проекту рішення.

За результатами його розгляду комісією прийнято рішення підтримати проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» з урахуванням погоджених пропозицій Державної регуляторної служби.

Комісією були підготовлені висновки, що проект рішення Київської міської ради «Про затвердження примірних договорів оренди комунального майна територіальної громади міста Києва» відповідає вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» і може бути рекомендований для розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК