



УКРАЇНА

БЕРДИЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

площа Центральна, 1, місто Бердичів, 13300, телефон 4-22-55, факс 4-11-96,
ЄДРПОУ 13576960, E-mail: vukonkom@gmail.com, www.berdychiv.com.ua

30.03.2021 № 02-24/758

Державна регуляторна служба України
вул. Арсенальна, 9/11, Київ, 01011,

На виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року №1160-IV, виконавчий комітет Бердичівської міської ради подає на погодження проект регуляторного акту «Про затвердження Положення про управління комунальним майном Бердичівської міської територіальної громади» який розміщено на офіційному веб-порталі міста Бердичева за електронною адресою: <https://berdychiv.com.ua> у розділі «Економіка» - «Регуляторний вплив», для отримання пропозицій.

До проекту регуляторного акту додається:

- аналіз регуляторного впливу даного проекту;
- експертний висновок постійної комісії Бердичівської міської ради з питань комунальної власності, приватизації, житлово-комунального господарства, транспорту та благоустрою;
- інформація про оприлюднення проекту на офіційному порталі Бердичівської міської ради;
- газета «Ріо-Бердичів» № 19 від 05.03.2021 з інформацією про оприлюднення проекту.

Додаток: на 89 аркушах.

Бердичівський міський голова

Сергій ОРЛЮК



Автор: відділ комунальної власності
виконавчого комітету
Бердичівської міської ради
Таміла ПАВЛІШИНА



УКРАЇНА

БЕРДИЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ
(_____ сесія восьмого скликання)

РІШЕННЯ

ПРОЄКТ

від ____ . ____ . 2021

№ ____

**Про затвердження Положення
про управління комунальним
майном Бердичівської міської
територіальної громади**

З метою раціонального, економного та ефективного розпорядження ресурсами міської територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з управлінням комунальним майном міської територіальної громади, керуючись Господарським кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України, Законами України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ від 03.10.2019 року, «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-ХІV від 16.07.1999 року, «Про приватизацію державного і комунального майна» №2269-VІІІ від 18.01.2018 року, «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» №2658-ІІІ від 12.07.2001 року, постанов КМУ від 03.06.2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», від 10.05.2018 №432 «Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу» та іншими нормативно-правовими актами у сфері управління комунальним майном, на підставі статей 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Бердичівська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про управління комунальним майном Бердичівської міської територіальної громади (додаток 1).

2. Затвердити Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Бердичівської міської територіальної громади (додаток 2).

3. Орендодавцям комунального майна, після набрання чинності даного рішення, привести діючі договори оренди, у разі закінчення їх термінів, до вимог чинного законодавства України, а також затвердженого цим рішенням Положення.

4. Дане рішення набуває чинності після його офіційного оприлюднення.
5. Визнати таким, що втратило чинність, рішення Бердичівської міської ради від 29.01.2015 №1002 «Про затвердження Положення про управління комунальним майном територіальної громади м. Бердичева».
6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності, приватизації, житлово-комунального господарства, транспорту та благоустрою.

Міський голова

Сергій ОРЛЮК

Додаток 1
до рішення міської ради
від _____ № _____

Положення про управління комунальним майном Бердичівської міської територіальної громади

Положення про управління комунальним майном Бердичівської міської територіальної громади (надалі-Положення) розроблено відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанов Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483, «Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу» від 10.05.2018 №432 та інших нормативно-правових актів.

Положення визначає особливості управління комунальним майном нежитлового фонду Бердичівської міської територіальної громади (надалі – комунальне майно), регулює організаційно-правові відносини у сфері оренди комунального майна Бердичівської міської територіальної громади, зокрема, особливості передачі комунального майна в оренду з урахуванням вимог і обмежень, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483.

Даним Положенням також визначено особливості передачі комунального майна в господарське відання, оперативне управління, на зберігання та приватизації, а також пов'язаних з усім цим операцій.

У цьому Положенні терміни вживаються у визначеннях, встановлених чинними нормативно-правовими актами, які регулюють дані відносини.

Інші аспекти управління комунальним майном, не визначені цим Положенням, регулюються чинними нормативно-правовими актами.

§1) ОРЕНДА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

Загальні положення

Передача комунального майна в оренду здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 р. № 483 (далі - Порядок), з урахуванням цього Положення.

Дане Положення, відповідно до Закону, не поширюється на правовідносини, що виникають при наданні комунальним закладом культури у користування комунального майна, пов'язаного з наданням платних послуг, які можуть надаватися комунальними закладами культури, що не є орендою, перелік яких затверджено

Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері культури.

РОЗДІЛ I. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

1. Об'єктами оренди є комунальне майно, а саме:
 - нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення, а також їх окремі частини);
 - 2. інше окреме індивідуально визначене майно.
3. Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 1 (один) кв. м.
4. В оренду можуть бути передані об'єкти, які включено до Переліку відповідного типу, згідно з рішенням Бердичівської міської ради, а саме:
 - Переліку першого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні (надалі - Перелік першого типу);
 - Переліку другого типу – Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (надалі - Перелік другого типу).
5. Не може бути об'єктом оренди комунальне майно, передачу якого в оренду заборонено законодавством України та рішенням Бердичівської міської ради.

РОЗДІЛ II. СУБ'ЄКТИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

1. Суб'єктами орендних відносин за цим Положенням є:
 - Орендар;
 - Орендодавець;
 - Балансоутримувач;
 - Виконавчий комітет Бердичівської міської ради;
 - Бердичівська міська рада;
 - Відділ комунальної власності виконавчого комітету Бердичівської міської ради.
2. Ініціатором оренди комунального майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, виконавчий комітет Бердичівської міської ради та/або орендодавець.

РОЗДІЛ III. ОРЕНДАРИ

1. Орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім осіб, які відповідно до Закону не можуть бути орендарями.
2. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

РОЗДІЛ IV. ОРЕНДОДАВЦІ

1. Уповноважити виступати орендодавцями комунального майна, згідно з цим Положенням, відповідно та в межах повноважень, визначених рішенням виконавчого комітету Бердичівської міської ради:

1.1. Відділ комунальної власності виконавчого комітету Бердичівської міської ради (надалі - Відділ) щодо комунального майна, яке обліковується на балансі Відділу та підприємств, установ, організацій з утримання та обслуговування житлового фонду та житлово – експлуатаційних підприємств або інших підприємств, установ, організацій, засновником яких є Бердичівська міська рада;

1.2. Виконавчий комітет Бердичівської міської ради, управління освіти і науки виконавчого комітету Бердичівської міської ради, комунальні некомерційні підприємства охорони здоров'я, комунальні підприємства, інші бюджетні установи:

- щодо комунального майна, яке обліковується на їх балансі, у т.ч. загальна площа якого в сукупності не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача;

- щодо нерухомого комунального майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

- щодо нерухомого комунального майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торгівельних виставок;

- щодо іншого окремого індивідуально визначеного комунального майна.

2. Передача в оренду комунального майна, на більшу площу та термін ніж передбачено п.п.1.2. п.1 Розділу IV цього Положення, здійснюється виконавчим комітетом з прийняттям відповідного рішення, яким визначено орендодавця цього майна.

РОЗДІЛ V. БАЛАНСОУТРИМУВАЧІ

1. Балансоутримувачами комунального майна є комунальне підприємство, комунальне некомерційне підприємство охорони здоров'я, установа, організація, яка обліковує на балансі комунальне майно (далі – балансоутримувач).

2. Балансоутримувач, за відповідним рішенням уповноваженого органу управління – виконавчого комітету Бердичівської міської ради, може бути орендодавцем комунального майна, якщо ці обов'язки не покладено на Відділ.

3. Балансоутримувач:

1) виступає ініціатором або розглядає заяву про включення комунального майна до Переліку першого типу або Переліку другого типу та приймає рішення (наказ) про намір передачі комунального майна в оренду або про відмову у включенні комунального майна до Переліку першого типу або Переліку другого типу, згідно із Законом та цим Положенням;

2) повідомляє заявника про прийняте рішення щодо наміру передачі майна в оренду протягом трьох робочих днів з дати його прийняття, у випадку, якщо не він став ініціатором у передачі комунального майна в оренду;

3) інформує заявника, у разі включення об'єкта комунального майна до Переліку першого типу або Переліку другого типу за заявою іншої особи, яка подана раніше;

4) вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи (далі – ЕТС);

5) виступає орендодавцем майна, якщо це передбачено рішенням уповноваженого органу управління - виконавчого комітету Бердичівської міської ради;

6) визначає необхідність та виступає замовником незалежної оцінки комунального майна, яке знаходиться у нього на балансі та планується передати в оренду, з метою визначення його ринкової вартості або здійснює переоцінку об'єкта оренди комунального майна, відповідно до Закону, Положення та рішення уповноваженого органу – виконавчого комітету Бердичівської міської ради;

7) здійснює контроль за використанням переданого ним в оренду майна відповідно до умов договору;

8) зараховує на свої рахунки вартість невід'ємних поліпшень, сплачених переможцем електронного аукціону на продовження договору оренди у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору, та перераховує ці кошти орендарю, який здійснив такі поліпшення, після підписання ним акта приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди відповідно до вимог Порядку, та відповідно до рішення Бердичівської міської ради, у випадку коли балансоутримувач є орендодавцем;

9) передає об'єкти в оренду та приймає об'єкти з оренди згідно з актом приймання-передачі, у тому випадку, коли він є орендодавцем комунального майна;

10) веде облік комунального майна, що знаходиться на його балансі, у т.ч. переданого в оренду та контролює наявність, стан, напрями та ефективність його використання орендарем;

11) розглядає заяви з питань оренди та готує проекти рішень Бердичівської міської ради та її виконавчого комітету, відповідно до Закону, Порядку та цього Положення;

12) укладає та підписує договори оренди комунального майна відповідно до вимог законодавства України з питань оренди комунального майна, рішень Бердичівської міської ради та її виконавчого комітету;

13) укладає договори з операторами електронних майданчиків, реєструється в ЕТС та проводить всі необхідні дії відповідно до вимог чинного законодавства України з питань оренди комунального майна.

4. Особи, визначені цим Положенням, можуть здійснювати також інші функції, передбачені законодавством України, відповідними рішеннями уповноваженого органу управління – виконавчого комітету Бердичівської міської ради та представницького органу місцевого самоврядування – Бердичівської міської ради.

РОЗДІЛ VI. УПОВНОВАЖЕНИЙ ОРГАН УПРАВЛІННЯ

1. Уповноваженим органом управління є виконавчий комітет Бердичівської міської ради (далі виконавчий комітет).

2. Виконавчий комітет :

- 1) приймає рішення щодо погодження рішення (наказу) балансоутримувача про намір передачі майна в оренду (згода на розпорядження майном балансоутримувача);
- 2) затверджує звіт про незалежну оцінку комунального майна, яку замовив балансоутримувач на комунальне майно, що планується передати в оренду, з метою визначення його ринкової вартості або переоцінки;
- 3) погоджує зміст оголошення про передачу в оренду комунального майна на аукціоні;
- 4) розглядає відповідно до Закону питання щодо надання згоди на здійснення орендарем поточного або капітального ремонту, інших невід'ємних поліпшень комунального майна, приймає з цього питання відповідне рішення;
- 5) надає згоду на продовження договорів оренди комунального майна, укладених без проведення аукціону з установами, організаціями відповідно до Закону, а також тими, які надають соціально-важливі послуги населенню, перелік яких визначений міською радою;
- 6) надає згоду на передачу об'єкта оренди комунального майна в суборенду.
- 7) приймає інші необхідні рішення з метою забезпечення належної організації процедури передачі комунального майна в оренду відповідно до Закону і Порядку.

РОЗДІЛ VII. ПРЕДСТАВНИЦЬКИЙ ОРГАН МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1. Представницький орган місцевого самоврядування - Бердичівська міська рада (далі - міська рада).
2. Міська рада :
 - приймає рішення про включення комунального майна до Переліку першого типу або Переліку другого типу або скасовує таке рішення;
 - визначає додаткові критерії для включення об'єктів до Переліку першого типу або Переліку другого типу, відповідно до Закону та Порядку;
 - затверджує Методику розрахунку орендної плати;
 - затверджує перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню;
 - затверджує додаткові вимоги, яким повинні відповідати підприємства, установи і організації, які мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону;
 - приймає рішення про укладання договору оренди з особою, відповідно до Порядку, у разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, від осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону;
 - надає згоду на зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди;
 - приймає також інші рішення віднесені Законом і Порядком до повноважень міської ради, для цілей визначених цим Положенням.
 - встановлює орендну плату щодо розміщення об'єктів для надання соціально важливих послуг населенню.

3. Органом, який визначений міською радою, для вирішення всіх організаційних питань, пов'язаних з координацією забезпечення передачі комунального майна в оренду, у т. ч. підготовки або узгодження підготовлених балансоутримувачами відповідних проєктів рішень міської ради або її виконавчого комітету, за наявності необхідних документів, передбачених Законом, Порядком та Положенням або іншими нормативно-правовими актами у сфері оренди комунального майна, є Відділ.

РОЗДІЛ VIII. ЕТАПНІСТЬ ПЕРЕДАЧІ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В ОРЕНДУ

1. Етапність передачі комунального майна в оренду передбачає:
 - прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду;
 - внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС;
 - прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до Переліку першого типу або Переліку другого типу;
 - опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення його до Переліку першого типу або Переліку другого типу, в ЕТС;
 - розміщення в ЕТС оголошення про передачу комунального майна в оренду;
 - проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладення та публікація в ЕТС договору оренди.
2. Процедура передачі комунального майна в оренду, вимоги до заяв на оренду, порядок їх подання, а також порядок реєстрації потенційного орендаря в ЕТС та терміни в етапності розгляду відповідних звернень та прийнятті рішень всіма учасниками, які визначені цим Положенням, передбачено у Законі і Порядку.
3. Після прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду, погодженого виконавчим комітетом, орендодавець або балансоутримувач, якщо він виступає орендодавцем, вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до ЕТС (інформація балансоутримувача надається згідно з формою, яка передбачена у Додатку 1 до Положення) та звертається до міської ради з клопотанням про включення його до Переліку першого типу або Переліку другого типу. Про прийняте рішення повідомляє заявника протягом трьох робочих днів з дати прийняття такого рішення.
4. Рішення про включення об'єктів комунальної власності до Переліку другого типу (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок бюджету міської територіальної громади (далі - бюджету МТГ), приміщень для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії – про що приймаються рішення виконавчого комітету) приймається міською радою.

РОЗДІЛ ІХ. ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, ІНШИХ ПЛАТЕЖІВ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ СТРОКУ ОРЕНДИ

1. Доцільність передачі комунального майна в оренду залежить від справедливої вартості об'єкта оренди, яка визначається відповідно до Положення та згідно із Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і затверджується рішенням виконавчого комітету.

2. Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

Якщо балансова вартість об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості, то балансоутримувач встановлює необхідність визначення ринкової вартості об'єкта оренди та виступає замовником звіту про незалежну оцінку комунального майна для цілей розрахунку орендної плати. У тих випадках, коли орендодавцем комунального майна інших балансоутримувачів є Відділ, відповідно до рішення виконкому, балансоутримувач встановлює необхідність визначення ринкової вартості об'єкта оренди, а Відділ виступає замовником звіту про незалежну оцінку комунального майна.

Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- 1) у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- 2) залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- 3) залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

3. Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС, в порядку передбаченому Законом, до розміщення оголошення про передачу комунального майна в оренду, яке здійснюється також відповідно до Закону. Після переоцінки потенційного об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки, відповідно до правил бухгалтерського обліку.

4. Вартість об'єкта оренди також встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

- 1) об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
- 2) об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

5. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди та рецензія на неї, для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку коли ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених Законом, визначається на замовлення орендаря (згідно з Порядком) як особи, у якої орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача.

Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди та рецензії на неї.

6. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

7. Порядок проведення оцінки майна регулюється Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна, зокрема Положенням про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженим наказом Фонду державного майна України №2075 від 31.12.2015 року (зі змінами).

8. Кількісний та персональний склад комісії з конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки комунального майна затверджується наказом відповідних балансоутримувачів об'єктів комунального майна.

9. За наявності позитивного загального висновку рецензента на звіт про незалежну оцінку, висновок про вартість комунального майна затверджується рішенням виконавчого комітету.

10. Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки.

11. Звіт з незалежної оцінки зберігається у орендодавця протягом трьох років після закінчення дії договору оренди.

12. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди проводиться у випадках, коли розмір орендної плати є фіксований, згідно з Методикою розрахунку орендної плати за комунальне майно, якщо така умова визначена рішенням виконавчого комітету.

13. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Строки внесення орендної плати та її розмір, визначені згідно з цим Положенням визначаються у договорі оренди.

14. Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акту приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем та орендарем, протягом 20 робочих днів, разом з підписанням договору оренди, з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем(у випадку передачі майна в оренду без проведення аукціону) або протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону(у випадку передачі майна в оренду через електронний аукціон).

15. Нарахування орендної плати припиняється у разі припинення договору оренди з дати підписання акту приймання-передачі об'єкта оренди орендарем та орендодавцем.

16. Розмір орендної плати визначається:

1) у разі передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону – відповідно до найвищої цінової пропозиції учасників аукціону;

2) у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону – згідно з Методикою розрахунку орендної плати, Розділ XX цього Положення.

17. 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 т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо).

18. Крім орендної плати орендар сплачує:

1) плату або компенсацію витрат організації, підприємства за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та плату за комунальні послуги на підставі договорів, які укладаються між орендарем та постачальниками таких послуг;

2) послуги страховика.

3) житлові послуги управителю багатоквартирного будинку у разі передачі в оренду нежитлових приміщень комунальної власності у багатоквартирному будинку;

19. Строк оренди комунального майна визначається під час затвердження умов оренди, згідно з рішенням виконавчого комітету.

20. Строк оренди встановлюється не менше п'яти років, окрім таких випадків:

1) об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;

2) об'єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання;

3) потенційним орендарем заявлено менш тривалий строк.

Більш тривалий строк оренди комунального майна може бути встановлений у разі визначення такої додаткової умови оренди, згідно з рішенням виконавчого комітету.

З моменту включення об'єкта оренди до Переліку першого типу та до моменту оприлюднення оголошення про передачу комунального майна в оренду потенційні орендарі можуть подати орендодавцю заяву на оренду відповідного об'єкта згідно з Порядком, із зазначенням бажаного строку оренди такого об'єкта.

РОЗДІЛ X. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ ТА БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННОГО АУКЦІОНУ

1. Передача майна в оренду здійснюється шляхом проведення електронного аукціону або без проведення електронного аукціону, відповідно до Закону, Порядку з урахуванням цього Положення.

2. Доцільність передачі майна в оренду шляхом аукціону та розрахунок стартової орендної плати залежить від вартості об'єкта, яка визначається, відповідно до цього Положення, на підставі звіту про оцінку майна, що затверджується виконавчим комітетом.

РОЗДІЛ XI. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

1. Договір оренди формується та укладається на підставі примірного договору оренди згідно з Додатком 2 до даного Положення та є його невід'ємною частиною.

2. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років. Витрати за нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію договору покладаються на орендаря.

3. До укладення договору оренди про передачу майна без проведення аукціону або в день його підписання потенційний орендар, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, зобов'язаний сплатити на рахунок орендодавця авансовий внесок у розмірах та порядку, передбаченому проектом договору оренди майна, опублікованому в інформаційному повідомленні.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його відповідно до розподілу орендної плати визначеного у розділі XV Положення.

4. Договір оренди майна без проведення аукціону та акт приймання-передачі укладаються між орендодавцем та потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Положенням, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору. Орендодавець завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до ЕТС в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом.

5. До укладення договору оренди або в день його підписання переможець електронного аукціону зобов'язаний сплатити на рахунок, зазначений орендодавцем, авансовий внесок у розмірах та порядку, що передбачені проектом договору оренди майна, опублікованим в оголошенні про передачу майна в оренду, а в разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди — також вартість невід'ємних поліпшень (у разі їх здійснення чинним орендарем згідно з даним Положенням) у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Орендодавець зараховує авансовий внесок в рахунок майбутніх платежів орендаря з орендної плати та перераховує його відповідно до розподілу орендної плати визначеного у розділі XV Положення.

6. Протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, між орендодавцем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах зазначеного строку оприлюднюється орендодавцем в ЕТС через особистий кабінет.

РОЗДІЛ XII. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

1. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати орендоване нежитлове нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, на суму:

1) вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду — якщо така оцінка майна здійснювалася;

2) балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, — якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії договору оренди майно було застрахованим.

Якщо договір страхування орендованого майна укладений балансоутримувачем (орендодавцем) до моменту передачі такого майна в оренду, то орендар може бути звільнений від обов'язку страхувати таке майно.

2. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору страхування надає балансоутримувачу та орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

3. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

4. Орендодавці контролюють своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна та у разі порушення орендарем обов'язку щодо укладення договору страхування повідомляють орендаря про розірвання договору оренди.

5. У разі настання страхового випадку міською радою приймається рішення щодо зарахування страхових виплат до бюджету МТГ та виконання відновлювальних робіт.

РОЗДІЛ XIII. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

1. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення строку його дії з урахуванням обмежень, передбачених Законом та цим Положенням.

2. Договір оренди може бути змінений у частині зміни площі орендованого майна, якщо:

1) зміна площі здійснюється у зв'язку з уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації приміщення. При цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою первісним договором, протягом усього строку дії договору становить не більше 50 м² та не перевищує 10 % площі приміщення, передбаченої первісним договором;

2) зміна площі відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об'єктом оренди, що має окремий вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам. У такому разі орендодавець одночасно звертається до балансоутримувача із заявою про включення до Переліку першого типу частини приміщення, від якої відмовився орендар;

3) зміна площі відбувається шляхом приєднання до об'єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу і доступ до якого неможливий без доступу до об'єкта оренди, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 % площі об'єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору.

У разі зміни площі об'єкта оренди перерахунок орендної плати здійснюється за формулою:

$$\text{Опл.н} = \text{Опл.д} * \text{Пф} / \text{Пд},$$

де Опл.н — нова орендна плата;

Опл.д — орендна плата за договором;

Пф — нова площа об'єкта оренди;

Пд — площа об'єкта оренди за договором.

3. Графік використання об'єкта оренди за договором оренди, що передбачає погодинну оренду, може бути змінений, якщо внаслідок змін використання майна використовуватиметься не більш як 6 годин протягом доби у будні дні та/або не довше ніж з 7 години до 22 години у вихідні дні. При цьому якщо об'єкт використовується погодинно у вихідні дні, то для цілей розрахунку орендної плати вважається, що об'єкт використовується протягом повної доби (24 години) у такий вихідний день.

У разі зміни графіка використання об'єкта оренди сума орендної плати змінюється пропорційно зміненій кількості годин використання об'єкта впродовж

місяця, крім випадків, коли зміни графіка використання поширюються на вихідні дні. У такому разі оренда плата розраховується за повну добу відповідного вихідного дня незалежно від змін у графіку використання.

4. Не допускається внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку дії договору оренди, крім випадків коли договір був укладений на строк, що становить менш як п'ять років, та з моменту укладення не продовжувався, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком. Заява орендаря підлягає задоволенню, якщо право власності на об'єкт оренди зареєстровано за Бердичівською міською територіальною громадою у державному реєстрі речових прав станом на дату заяви орендаря або станом на дату закінчення строку, на який був укладений договір. У разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір оренди викладається в новій редакції згідно з примірним договором оренди, зразок якого затверджений міською радою, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акту приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції. *При необхідності*, якщо це вимагається Законом, договір оренди, викладений у новій редакції, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

5. Внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається:

1) для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених виконавчим комітетом, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);

2) для договорів, укладених після набрання чинності Законом, за умовами якого орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов'язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням).

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

1) випадків, передбачених пунктами 2 і 3 цього Розділу Положення;

2) випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає (істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акту 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). У такому випадку зменшення орендної плати або тимчасове (на період здійснення капітального ремонту) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється в порядку, встановленому законодавством.

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

7. Не допускається внесення інших змін до договору оренди в частині умов, додаткових умов (у разі наявності) оренди майна, що були затверджені згідно з цим Положенням.

8. Для внесення змін до договору оренди орендар звертається до орендодавця із заявою, де зазначаються положення договору, які він пропонує змінити, та пояснення необхідності внесення таких змін.

9. Орендодавець протягом десяти робочих днів з моменту отримання заяви орендаря про зміни до договору оренди задовольняє заяву, якщо зміни до договору оренди не є суттєвими та не впливають на розмір орендної плати, або відмовляє у задоволенні заяви у випадках передбачених цим Положенням.

10. Орендар може оскаржити відмову орендодавця до виконавчого комітету.

11. Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати прийняття рішення про задоволення заяви орендаря готує проект додаткової угоди до договору оренди.

12. Орендодавець надсилає орендарю лист про відмову у внесенні змін до договору оренди, що обов'язково містить обґрунтування та підстави такої відмови.

13. Зміни і доповнення до договору оренди оприлюднюються орендодавцем в ЕТС протягом трьох робочих днів з дати підписання додаткової угоди.

РОЗДІЛ XIV. ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

1. Продовження договору оренди комунального майна здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону в передбачених Законом випадках;

2. Порядок продовження договору оренди комунального майна на аукціоні або без аукціону, а також підстави для відмови у продовженні договору оренди, умови його припинення та їх правові наслідки регулюються Законом, Положенням та договором.

РОЗДІЛ XV. РОЗПОДІЛ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

1. У разі, коли орендодавцем комунального майна, відповідно до рішення виконавчого комітету, є Відділ – орендна плата в повному обсязі спрямовується до бюджету МТГ, після сплати суми ПДВ, яка спрямовується до державного бюджету;

2. У разі, коли орендодавцем, відповідно до рішення виконавчого комітету, є комунальні підприємства або інші бюджетні установи, організації – орендна плата залишається в повному обсязі в їх розпорядженні, після сплати суми ПДВ, яка спрямовується до державного бюджету.

РОЗДІЛ XVI. ПЕРЕДАЧА МАЙНА В СУБОРЕНДУ

1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця, за погодженням з виконавчим комітетом, передати в суборенду орендоване ним майно.

Письмова згода на передачу майна в суборенду надається орендодавцем одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. Орендодавець у такій письмовій згоді зазначає, що вона надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

2. Наявність згоди на суборенду обов'язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в

обсязі, визначеному Законом, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам Закону та оприлюднює договір суборенди в ЕТС.

3. Передача в суборенду майна, отриманого орендарем без проведення аукціону або конкурсу не допускається, якщо інше не передбачено договором оренди, укладеним до набрання чинності Законом.

4. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

5. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, крім особливостей передачі майна в суборенду, в тому числі таких, що стосуються передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування, порядок розподілу плати за суборенду, випадки, коли плата за суборенду може залишатися у розпорядженні орендаря, визначаються Порядком передачі майна в оренду і рішенням міської ради.

До договору суборенди обов'язково застосовуються положення договору оренди в частині прав орендодавця, балансоутримувача на доступ до об'єкта оренди з метою проведення його перевірки або огляду.

Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в ЕТС.

6. Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

7. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує плати за договором оренди майна, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між платою за суборенду та платою за договором оренди спрямовується орендарем до бюджету МТГ, крім випадків, коли орендар отримав в оренду майно, яке може бути використане за будь-яким цільовим призначенням, у результаті перемоги в аукціоні. Орендар, що є переможцем такого аукціону, має право використовувати таку різницю на власний розсуд.

Контроль за перерахуванням різниці, що спрямовується орендарем до бюджету МТГ, здійснюється орендодавцем.

РОЗДІЛ XVII. ЗДІЙСНЕННЯ ПОЛПШЕНЬ ТА РЕМОНТУ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

1. Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- 1) опис ремонтних робіт;
- 2) орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів може прийняти одне з рішень (наказ), який погоджує з виконавчим комітетом, про:

- надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

У разі встановлення додаткової умови оренди щодо виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна, відповідно до цього пункту. Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається орендарю відповідно до цього Положення.

2. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До клопотання додаються такі документи:

- 1) опис передбачуваних робіт;
- 2) кошторис витрат на їх проведення;
- 3) графік виконання робіт.

Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів готує проект рішення для винесення даного питання на погодження міською радою.

3. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення ремонту" та стані "до проведення ремонту". Якщо об'єктом оренди є нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

4. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням міської ради, яке приймається за поданням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим з урахуванням вимог Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 % на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди, крім випадків, передбачених п. 5 даного Розділу Положення.

Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об'єкта.

5. Якщо об'єктом оренди є занедбана пам'ятка, згода на здійснення капітального ремонту, реставрацію, яка дає право на зарахування витрат орендаря у рахунок орендної плати, надається потенційному орендарю під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду.

Перерахунок орендної плати здійснюється орендодавцем шляхом зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, реставрації, після

підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50% на строк не більше 24 місяців один раз протягом строку оренди. Таке зарахування здійснюється відповідно до Порядку та даного Положення. Рішення про зарахування витрат орендаря шляхом зменшення орендної плати після виконання таких робіт приймається міською радою.

6. Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані відповідно до Порядку, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до Закону виконавчим комітетом.

Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

Такий огляд здійснюється за поданням орендодавця комісією з питань обстеження технічного стану комунального майна, відповідно до Положення.

7. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення, отримані у результаті проведення капітального ремонту в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, крім випадку, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

8. Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в ЕТС.

9. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем.

10. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт Відділу для погодження з виконавчим комітетом, тобто органом, який приймав рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Якщо об'єктом оренди є нерухоме майно, площа якого перевищує 150 м², орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

11. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою виконавчого комітету, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень, якщо виконано всі умови, визначені Порядком, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону.

12. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна зроблених орендарем без згоди виконавчого комітету компенсації не підлягає.

РОЗДІЛ XVIII. ПЕРЕДАЧА В ОРЕНДУ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА, ЩО Є ПАМ'ЯТКОЮ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

1. Передача в оренду нерухомого комунального майна, що є пам'яткою культурної спадщини здійснюється в порядку, визначеному Законом та Порядком з урахуванням Закону України «Про охорону культурної спадщини» та інших законодавчих актів.

2. Пам'ятка, що перебуває в незадовільному або аварійному стані та потребує невідкладного капітального ремонту або реставрації, (що підтверджено відповідними фаховими висновками) може бути передана в довгострокову пільгову оренду, відповідно до особливостей такої передачі, передбачених Порядком.

РОЗДІЛ XIX. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ САМОВРЯДНОГО КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ПЕРЕДАНОГО В ОРЕНДУ

1. Контрольними заходами у сфері оренди майна територіальної громади є:

1) постійний документальний контроль за виконанням умов договору оренди та контроль за використанням переданого в оренду комунального майна (далі – постійний контроль);

2) періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди (далі – періодичний контроль).

2. Контроль у сфері оренди комунального майна покладається на балансоутримувачів комунального майна переданого в оренду – щодо використання нерухомого та рухомого майна та може здійснюватись за участю орендодавця та представників виконавчого комітету.

3. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються чинними нормативно-правовими актами, цим Положенням, рішеннями міської ради її виконавчого комітету та договором оренди.

4. З метою забезпечення контрольних заходів орендодавці можуть надсилати органам державної влади, органам місцевого самоврядування та іншим юридичним особам, незалежно від форми власності, запити для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.

5. Орендар на вимогу уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди з метою здійснення контрольних заходів, про що обов'язково зазначається у договорі оренди.

Протиправний недопуск зазначених у абзаці першому цього пункту осіб орендарем вважається порушенням (невиконанням) умов договору та є підставою для ініціювання його розірвання.

Факт недопущення уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача або виконавчого комітету для здійснення контролю підтверджується актом про недопуск. Акт складається у двох примірниках, які підписують усі присутні представники орендодавця, балансоутримувача або виконавчого комітету. Один примірник такого акту надсилається орендарю поштою на адресу, вказану у договорі оренди.

6. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряються:

1) цільове використання об'єкта оренди (якщо цільове використання визначено договором);

2) технічний стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу);

3) відповідність займаної орендарем площі акту приймання-передавання орендованого майна;

4) надходження плати за оренду майна до балансоутримувача (щомісяця);

5) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

6) виконання договору - відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (щомісяця).

7. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряються:

1) надходження плати за оренду майна (щомісяця);

2) наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

3) відомості щодо відповідності орендаря вимогам Закону та Положення.

8. Якщо особа орендодавця та балансоутримувача збігається – контрольні заходи здійснюються орендодавцем.

9. У разі виявлення порушень під час здійснення постійного контролю, орендодавець невідкладно повідомляє виконавчий комітет та балансоутримувача, якщо ця особа не є орендодавцем. Орендар повідомляється у спосіб, визначений договором.

10. Періодичний контроль здійснюється за участю уповноважених представників орендодавця, орендаря, а також балансоутримувача – у разі оренди нерухомого або рухомого комунального майна;

Представники виконавчого комітету можуть залучатися до здійснення контрольних заходів щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця. Направлення представників балансоутримувача та виконавчого комітету для участі у здійсненні заходів контролю здійснюється за поданням профільного заступника міського голови на підставі розпорядчого акту керівника – розпорядження міського голови.

11. Періодичний контроль здійснюється за ініціативою орендодавця згідно з щорічними планами-графіками контролю у сфері оренди комунального майна (далі – план-графік) не частіше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за місяць до припинення терміну його дії.

Плани-графіки контролю затверджуються розпорядчим актом орендодавця не пізніше першого грудня року, що передує плановому та оприлюднюються протягом 5 (п'яти) робочих днів від дати їх затвердження на веб-сайті міської ради. Будь-які зміни у план-графік підлягають оприлюдненню у такому ж порядку.

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

Позаплановий контроль також здійснюється (без внесення змін до плану-графіку) у разі надходження звернення виконавчого комітету з відповідним обґрунтуванням, звернення правоохоронних органів, а також за власною ініціативою орендаря.

12. Орендодавець повідомляє виконавчий комітет про проведення позапланового контролю не пізніше ніж за 5 (п'ять) робочих днів до дня проведення відповідних контрольних заходів.

13. Під час здійснення періодичного контролю перевіряються:

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

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

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

Такими документами, зокрема, але не виключно, можуть бути:

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

Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені орендарем (у разі надання ним відповідних копій) або особою, яка здійснює контрольні заходи (у разі, якщо копії робляться особами, що здійснюють контроль самостійно з оригіналів документів, наданих орендарем).

15. Орендар своєчасно надає уповноваженим особам, які здійснюють контрольні заходи, усю необхідну інформацію та документи, забезпечує їх достовірність.

16. За результатами здійснення періодичного контролю складається звіт.

Відповідальним за складання звіту є орендодавець. Звіт складається за формою, затвердженою Додатком 3 до цього Положення, у кількості примірників, яка відповідає кількості залучених до контролю сторін і підписується його учасниками. До звіту додаються документи, які підтверджують стан виконання умов договору оренди.

У разі відмови орендаря (його уповноважених осіб) від підписання звіту цей факт підтверджується відповідним записом у звіті, який посвідчується усіма іншими учасниками контролю.

У разі відмови орендаря отримати свій примірник звіту, він надсилається орендодавцем на поштову адресу орендаря, вказану у договорі з відміткою про вручення.

17. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання майна орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 днів від дати отримання орендарем відповідного повідомлення про наявність порушень виявлених у ході здійснення постійного контролю або звіту за результатами комплексного періодичного контролю.

Днем отримання орендарем повідомлення про наявність порушень вважається день надсилання орендарю відповідного поштового відправлення – у випадку ухилення орендаря від отримання відповідного повідомлення, надісланого за адресою, вказаною у договорі оренди. Ухиленням вважається неотримання відповідного поштового відправлення орендарем (його уповноваженим представником) у строк, встановлений законодавством у сфері поштового зв'язку.

18. Якщо, протягом 30 днів від дати отримання орендарем відповідного повідомлення про наявність порушень строку, орендар не усунув порушення умов

договору оренди, орендодавець (балансоутримувач) вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства України та/або договору оренди.

XX. МЕТОДИКА РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

1. Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Бердичівської міської територіальної громади, яке передається в оренду (далі - Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно - економічного механізму справляння плати за об'єкти оренди, визначені частиною першою статті 3 Закону, за договорами оренди, що укладаються орендодавцями комунального майна.

2. До плати за оренду комунального майна не включаються експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна, які сплачуються орендарями безпосередньо відповідним постачальникам таких послуг, а також плата за землю.

3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, визначені договором.

У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до цієї Методики.

4. Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

- об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
- об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

5. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

6. Якщо термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова та погодинна орендна плата, що зазначено у пунктах 9, 10 Методики.

7. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної плати за якими визначається згідно з Порядком), встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

8. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 11 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100},$$

де $O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, грн.;

$B_{\text{п}}$ - вартість об'єкта оренди, визначена відповідно до Закону та Положення;

$C_{\text{ор}}$ - орендна ставка, визначена згідно з Додатком 4 цього Положення (у разі передачі комунального майна в оренду без проведення аукціону або продовження

договорів оренди без проведення аукціону, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

$$\text{Опл.міс} = \frac{\text{Опл}}{12}$$

де О пл.міс. - розмір місячної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;
Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць оренди на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

9. Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб.} = \frac{\text{Опл.міс}}{\text{К.р.дн.}},$$

де Опл.міс. - розмір місячної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;

К.р.дн. – середньомісячна кількість робочих днів, що розрахована за річною кількістю робочих днів, яка визначається Міністерством соціальної політики України.

10. Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.пог.} = \frac{\text{Опл.міс}}{\text{К.р.ч.}},$$

де Опл.міс. – розмір місячної орендної плати, грн.;

К.р.ч. – середньомісячна кількість робочого часу в годинах, що визначена за річною нормою робочого часу, яка встановлюється Міністерством соціальної політики України при 40-годинній тривалості робочого тижня.

Форма розрахунку наведена в Додатку № 5 цього Положення.

11. Розмір річної орендної плати за оренду комунального майна 1 гривня (без ПДВ) на рік встановлюється таким орендарям:

- бюджетним установам, організаціям, які утримуються за рахунок міського або державного бюджетів;
- державним, комунальним закладам та некомерційним підприємствам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

- Пенсійному фонду України та його органам;
- музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
- Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;
- державних та комунальних телерадіоорганізацій;
- редакціям державних і комунальних періодичних видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами та редакціям реформованим відповідно до Закону України «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації»;
- Товариства Червоного Хреста України та його місцевими організаціями;
- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;
- громадські організації осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних громадських організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності;
- в інших випадках за рішенням міської ради враховуючи соціальну важливість надання послуг населенню.

Індексція річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі індексів інфляції за період з грудня попереднього року по листопад поточного року.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом дев'ятим цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

12. Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

13. У разі розрахунку орендної плати за оренду площі загального користування (коридори, санвузли тощо), яка розподіляється між декількома орендарями пропорційно розміру займаної ними площі, застосовується орендна ставка відповідно до цільового використання об'єкта.

14. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

15. Платіжні документи на перерахування орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

16. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла орендодавцеві, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі

неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин – повернення орендарю за його письмовою заявою.

17. Розмір авансового внеску орендної плати, сплаченого орендарем підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі майна.

18. Заборонено укладати договори суборенди щодо комунального майна переданого в оренду без проведення аукціону.

19. У разі передачі майна в оренду або продовження договорів оренди шляхом проведення аукціону розмір орендної плати визначається за результатами такого аукціону.

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

20. Договори, що продовжуються відповідно до частини другої 18 статті Закону, продовжуються на тих самих умовах, на яких були укладені договори оренди, що продовжуються, з урахуванням вимог цього Закону та Порядку передачі майна в оренду.

Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої цієї статті, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

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.

§2) ОБСТЕЖЕННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

1. З метою обстеження технічного стану комунального майна (нежитлового фонду), встановлення можливості та доцільності його подальшої експлуатації, визначення необхідності здійснення поліпшень у тому числі невід'ємних та ремонту орендованого майна, утворюється комісія з питань обстеження технічного стану комунального майна (будівель, приміщень, споруд). До складу комісії входять представники структурних підрозділів виконавчого комітету та підприємств, установ, організацій (за згодою).

Комісія утворюється в кількості 12 осіб. Склад комісії затверджується рішенням виконавчого комітету.

2. Основними завданнями комісії є надання висновків про технічний стан комунального майна, необхідність капітального ремонту, невід'ємних поліпшень та пропозиції щодо подальшої експлуатації комунального майна.

3. За результатами обстеження об'єктів комунального майна складається відповідний акт.

4. Комісія у процесі своєї діяльності має право звертатися до комунальних підприємств з обслуговування житлового фонду міста, інших підприємств, установ, організацій для отримання інформації, документів, довідок необхідних для встановлення технічного стану комунального майна.

5. У разі потреби додатково залучаються відповідні фахівці із різних галузей для участі в оцінці технічного стану об'єктів комунального майна, а також залучаються фахівці, які мають спеціальні знання у галузі будівництва.

§3) ПРИВАТИЗАЦІЯ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

1. Приватизація комунального майна здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 №2269-VIII, Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 432, інших нормативно правових актів та на підставі рішень міської ради.

2. Доцільність продажу комунального майна, встановлюється рішенням міської ради і залежить від ринкової вартості майна.

3. Стартова ціна об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації, яка відповідає ринковій вартості, визначеній відповідно до Методики оцінки, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

4. У разі відсутності балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації така вартість встановлюється аукціонною комісією на підставі вартості, визначеної відповідно до Методики оцінки, що затверджується Кабінетом Міністрів України, висновок про оцінку майна погоджується (затверджується) міською радою.

§4) ГОСПОДАРСЬКЕ ВІДАННЯ, ОПЕРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ТА ВІДПОВІДАЛЬНЕ ЗБЕРІГАННЯ.

1. Передача комунального майна в господарське відання або оперативне управління здійснюється на підставі положень Господарського кодексу України, відповідно до рішень міської ради.

2. Укладення договорів господарського відання та оперативного управління здійснюється відповідно до зразку примірних договорів господарського відання (Додаток 6) та оперативного управління (Додаток 7), які є невід'ємною частиною цього Положення.

3. Передача комунального майна на відповідальне зберігання здійснюється на підставі положень Цивільного кодексу України, відповідно до рішення міської ради.

4. Укладення договорів зберігання комунального майна здійснюється відповідно до зразку примірного договору відповідального зберігання, який є невід'ємною частиною цього Положення. (Додаток 8).

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Питання, які не передбачені цим Положенням, регулюються нормами Закону та Порядку, а також іншими актами законодавства України, відповідно до прийнятих рішень міської ради, виконавчого комітету.
2. Терміни, передбачені даним Положенням, для розгляду звернень, прийняття рішень не можуть перевищувати 40 робочих днів.
3. Всі додатки до даного Положення є його невід'ємною частиною.

Додаток 1
до Положення про управління комунальним
майном
Бердичівської міської територіальної громади

Інформація про потенційний об'єкт оренди

Якщо об'єкт оренди є нерухомим майном:

№ з/п	Вимоги до відомостей	Відомості	
		Першого типу	Другого типу
1	Загальна інформація про потенційний об'єкт оренди:	Нерухоме майно	
1.1	Тип об'єкта		
1.2	Місцезнаходження об'єкта		
1.3	Загальна і корисна площа об'єкта		
1.4	Характеристика об'єкта оренди (будівлі в цілому або частини будівлі із зазначенням місця розташування об'єкта в будівлі (надземний, цокольний, підвальний, технічний або мансардний поверх, номер поверху або поверхів)		
2	Тип Переліку <i>(обрати необхідне)</i>		
3	Пропонований строк оренди		
4	Інформація про стан реєстрації права власності територіальної громади на об'єкт оренди відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" <i>(Вказується лише якщо пропонується строк оренди становить більше п'яти років, для решти випадків вказується «Не застосовується»)</i>		
5	Залишкова балансова вартість об'єкта оренди (грн.)		
6	Первісна балансова вартість об'єкта оренди (грн.)		
7	Посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення		

	<i>(вказується лише для об'єктів, щодо яких пропонується включення до Переліку другого типу, для решти випадків вказується «Не застосовується»)</i>	
8	Інформація про технічний стан об'єкта, потужність електромережі і забезпечення об'єкта комунікаціями	
9	Інформація про наявність окремих особових рахунків на об'єкт оренди, відкритих постачальниками комунальних послуг, або інформація про порядок участі орендаря у компенсації балансоутримувачу витрат на оплату комунальних послуг (якщо об'єкт оренди не має окремих особових рахунків, відкритих для нього відповідними постачальниками комунальних послуг)	
10	Інформація про цільове призначення об'єкта оренди — у разі неможливості використання об'єкта за будь-яким цільовим призначенням відповідно до пункту 29 Порядку, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим пункту 29 Порядку (в разі відсутності такої інформації на момент її внесення), та в разі включення об'єкта до Переліку другого типу	
11	Інформація про наявність рішень про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації	
12	Інформація про те, чи є об'єкт оренди пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, та інформація про отримання погодження органу охорони культурної спадщини на передачу об'єкта в оренду (у разі, якщо об'єкт не є об'єктом культурної спадщини, вказується «Не є об'єктом культурної спадщини»)	
13	Інформація про рішення про передачу пам'ятки культурної спадщини в довгострокову пільгову оренду (у разі прийняття такого рішення вказуються його назва та реквізити, у разі, якщо таке рішення не приймалося, зазначається «Не застосовується»)	
14	Інформація про отримання балансоутримувачем погодження органу, до сфери управління якого він належить <i>(вказується у випадках, коли отримання такого погодження є необхідним відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача. Для решти випадків вказується «Не застосовується»)</i>	
15	Поверховий план об'єкта або план поверха, на якому розташовано об'єкт оренди	Додається: додатки №№ _____
16	Фотографічне зображення майна або його відсозображення <i>(обрати необхідне)</i>	Додається: додатки №№ _____ Відсутнє

Якщо об'єктом є єдиний майновий комплекс підприємства чи його відокремлений структурний підрозділ:

№ з/п	Вимоги до відомостей	Відомості	
		Єдиний майновий комплекс підприємства	Відокремлений структурний підрозділ
1	Загальна інформація про потенційний об'єкт оренди:		
1.1	Тип об'єкта		
1.2	Місцезнаходження об'єкта		
1.3	Загальна і корисна площа об'єкта		
1.4	Характеристика об'єкта оренди (із зазначенням відомостей про будівлі (споруди, приміщення) єдиного майнового комплексу підприємства чи його структурного підрозділу із зазначенням місця розташування (надземний, цокольний, підвальний, технічний або мансардний поверх, номер поверху або поверхів), загальної та корисної площі кожного з об'єктів нерухомості)		
1.5	Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано єдиний майновий комплекс підприємства чи його структурний підрозділ		
2	Тип Переліку (<i>обрати необхідне</i>)	Першого типу	Другого типу
3	Пропонований строк оренди		
4	Залишкова балансова вартість об'єкта оренди (грн.)		
5	Первісна балансова вартість об'єкта оренди (грн.)		
6	Посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення (<i>вказується лише для об'єктів, щодо яких пропонується включення до Переліку другого типу, для решти випадків вказується «Не застосовується»</i>)		
7	Інформація про наявність рішення про проведення інвестиційного конкурсу або про включення об'єкта до переліку майна, що підлягає приватизації		
8	Інформація про отримання балансоутримувачем погодження органу, до сфери управління якого він належить (<i>вказується у випадках, коли отримання такого погодження є необхідним відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача. Для решти випадків вказується «Не застосовується»</i>)		
9	Обсяг та основна номенклатура продукції (робіт, послуг), у тому числі експортної	Додається: додатки №№ _____	

Додаток 2
до Положення про управління
комунальним майном
Бердичівської міської територіальної
громади

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР №__
оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного
майна, що належить до комунальної власності Бердичівської міської
територіальної громади

I. Зміновані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2.2	Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність ¹						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме майно						
або							

4.1	Інформація про об'єкт оренди — 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 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), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку)	
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	дата та номер договору сторони договору
4.6	Витрати Орендодавця/колишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	(А) аукціон (Б) без аукціону (В) продовження – за результатами проведення аукціону (Г) продовження – без проведення аукціону	
	Вписати необхідне:	
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Г) — продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який проводиться	
6	Вартість Майна (залишити одне з трьох формулювань пункту 6.1)	
6.1 (1)	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-ІХ“Про оренду державного і комунального майна” (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4,	сума (гривень), без податку на додану вартість _____

	ст. 25) (далі — Закон)		
6.1.1	Оцінювач		дата оцінки “__” _____ 20__р. дата затвердження висновку про вартість Майна “__” _____ 20__р.
6.1.2	Рецензент		дата рецензії “__” _____ 20__р.
або			
6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (далі-Перелік другого типу) “__” _____ 20__р. (зазначити дату)
або			
6.1 (3)	Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина 2 статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу _____ (зазначити дату)
6.2	Страхова вартість (залишити одне з двох формулювань пункту 6.2.1)		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			
6.2.1 (2)	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом 3 пункту 175 Порядку (застосовується, якщо ринкова вартість Майна не визначалась)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
6.3	Витрати Орендодавця пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень) _____	

7	Цільове призначення Майна (залишити одне із чотирьох формулювань пункту 7.1)	
7.1 (1)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов)	
або		
7.1 (2)	Майно може бути використане за цільовим призначенням на розсуд Орендаря, за винятком таких цільових призначень* 7.1.1 _____ 7.1.2 _____ 7.1.3 _____ 7.1.4 _____ 7.1.5 _____ (вказати не більше п'яти груп цільових призначень, визначених додатком 3 до Порядку) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно)	
або		
7.1 (3)	Для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності* (вказується тип закладу або профіль, за яким може бути використано Майно) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні, але об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, крім випадків, передбачених підпунктом 7.1.1 або 7.1.2)	
або		
7.1.1 (3)	Майно може бути використане Орендарем з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 29 Порядку, і які є пов'язаними із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу* (вказати конкретну послугу, яку надаватиме Орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу) _____ (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке майно поширюється виняток, передбачений абзацом восьмим пункту 29 Порядку)	
7.1.2 (3)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (може бути використане за будь-яким цільовим призначенням), якщо Майно (обрати одне з трьох): (а) перебуває в аварійному стані або (б) не використовується у діяльності закладу протягом більш як три роки або (в) не використовується у діяльності закладу протягом більш як п'ять років: _____/	
(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке Майно поширюється виняток, передбачений абзацом		

	десятим пункту 29 Порядку)		
	або		
7.1 (4)	_____*		
	(зазначається цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону)		
	(*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону)		
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
9	Орендна плата та інші платежі (залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)		
9.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону
	або		
9.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, відповідно до Положення(далі — Методика)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата визначення ринкової вартості майна “__”____20__р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
	або		
9.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, “__”____20__р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
	або		
9.1 (4)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата оцінки ринкової вартості майна “__”____20__р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
	або		
9.1 (5)	Річна орендна плата, визначена на підставі Методики	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата визначення ринкової вартості майна “__”____20__р., що є датою визначення орендної плати за

			базовий місяць оренди
9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	
10	Розмір авансового внеску орендної плати (залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 10.1)		
10.1 (1)	2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А), 5.1(Б), 5.1(Г), а також 5.1(В), але 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		
10.1 (2)	6 (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 Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	
11	Строк договору (залишити одне із трьох формулювань пункту 11.1)		
11.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором		
	або ²		
11.1 (2)	_____ 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, до складу якого входить об'єкт оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації дата “___” _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____	
	або ³		
11.1 (3)	Цей договір діє до “___” _____ 20__ р. включно		
12	Згода на суборенду ⁴	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	Орендодавця	
15	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Співвідношення розподілу орендної плати встановлюється в Положенні	
16 ⁵	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. № _____

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

² Формулювання пункту 11.1(2) застосовується у разі, коли станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

³ Формулювання пункту 11.1(3) застосовується до договорів типу 5.1(Г) — 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.

⁴ Пункт заповнюється, якщо цей договір є договором типу 5(A) або 5(B) і майно за цим договором передається за результатами проведення аукціону.

⁵ Пункт 16 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Г) — продовження договору без проведення аукціону.

II. Незмінювані умови договору Визначення термінів

У цьому Договорі посилання на акти законодавства мають таке значення:

Закон – Закон України «Про оренду державного і комунального майна» від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX, із наступними змінами і доповненнями.

Порядок – Порядок передачі в оренду комунального майна, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483, із наступними змінами і доповненнями;

Положення - Положення про управління комунальним майном Бердичівської міської територіальної громади, затверджене рішенням Бердичівської міської ради від «_____» №_____

Методика розрахунку орендної плати – Методика розрахунку орендної плати, визначена відповідно до Положення.

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю

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

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

Або*:

Акт приймання-передачі підписується після припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку одночасно зі звільненням або поверненням орендованого майна.

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

Акт приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються за довільною формою, які підписуються уповноваженими представниками Орендаря і Орендодавця.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством 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 витрат за користування земельною ділянкою або компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою.

Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

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

Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):

3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу 3 або 4 частини 7 статті 18 Закону, то:

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

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

3.3. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 15 Умов, щомісяця до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця. Орендар сплачує Орендодавцю належну йому орендну плату разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати.

Рахунки за орендну плату орендар отримує щомісяця за юридичною адресою орендодавця не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу.

3.5. В дату укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. Якщо цей договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договір типу 5.1(Б)), то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є рішення виконавчого комітету.

Якщо цей договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1(Г) Умов), то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення виконавчого комітету Орендодавця.

3.7. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договори типу 5.1(Б) та 5.1(Г) Умов), розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором.

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

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

відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього договору.

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

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

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, 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 зверненням. 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, урахуваючи пеню та неустойку (за наявності).

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

4. Повернення Майна з оренди

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

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

- сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

- сплатити платежі за надання комунальних послуг Орендарю, нараховані до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

- відшкодувати Орендодавцю та/або 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 3 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна (за наявності такого договору) в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Орендодавець складає акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає їх Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

- підписати два примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю 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.

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

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

5. Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

- за згодою Орендодавця (з урахуванням законодавства України, статуту або положення Орендодавця, погодження виконавчого комітету) 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 виконавчого комітету про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону, Порядку та Положення;

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

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця 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, визначаються Порядком та Положенням. Рішення про зарахування витрат Орендаря шляхом зменшення орендної плати після виконання таких робіт приймається міською радою.

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

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від переможця аукціону, відповідно до Закону, Порядку та Положення.

6. Режим використання орендованого Майна

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

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

6.3. Орендар зобов'язаний:

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

- забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця;

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

- проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

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

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, — то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору.

Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою або будь-яким іншим шляхом, принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати негайно, з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. (1) 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, а також компенсацію витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою.

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.

Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):

6.5. (2) Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів після підписання цього договору укласти договори з постачальниками комунальних послуг (водопостачання, електропостачання, теплопостачання та вивезення побутових відходів тощо).

Орендар зобов'язаний після укладання даного Договору вирішити питання користування земельною ділянкою в порядку, визначеному чинним законодавством України.

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

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

“Протягом _____ Орендар зобов'язаний
(період)

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

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

7.1. Орендар зобов'язаний:

- протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь 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 Орендодавцю/Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Орендодавцем/Балансоутримувачем таких витрат).

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

8. Суборенда

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

Або*:

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

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

Або**:

8.1. (3) Орендар має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця, за погодженням з виконавчим комітетом.

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

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

договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.

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

8.3. Орендар протягом 3 робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

9. Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання 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 або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку), посилання на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

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

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

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

10. Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням виконавчого комітету 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, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 Умов).

11. Відповідальність і вирішення спорів за договором

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України та договором.

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

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

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду, в установленому законодавством України порядку. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини 6 статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

12. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. (1) Цей договір укладено на строк _____.

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 України договір підлягає нотаріальному посвідченню).

Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою підписання акта прийому-передачі, складеного після 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 до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог законодавства України. Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), або посилання на таке повідомлення в електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Майна, укладеного в результаті 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 Майно.

*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату укладення цього договору стосовно Майна 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 3.7 цього договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до виконання зобов'язань.

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

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

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 та рецензія на нього — якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

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, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

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

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення

договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

12.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

12.6. Договір припиняється:

12.6.1 з підстав, передбачених частиною 1 статті 24 Закону, і при цьому:

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

- дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця та/або виконавчого комітету, про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною 5 статті 18 Закону (60 календарних днів з дати отримання заяви і документів від орендаря); або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди;

- договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено, 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 наступні обставини: укладення з орендарем договору концесії такого майна; приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); визнання орендаря банкрутом; знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди - договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення виконавчого комітету та/або 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 3 і 4 статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах (3)7.1, (3)7.1.1 або (4)7.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті (2)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, виконавчого комітету та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

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

12.7.7. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини 8 статті 6 Закону;

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

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем, виконавчим комітетом або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна). Лист пересилається поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем(якщо він є орендодавцем) Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

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

12.9.1. 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, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; або

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

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 Орендодавцю, здійснюється у порядку, визначеному законодавством України.

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 Орендодавця;

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем акта приймання-передачі орендованого Майна.

13. Інше

13.1 Орендар письмово повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і