

ДОГОВІР № 697 - ОР/2022
оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області,
яке обліковується на балансі Запорізької обласної ради

I. Змінювані умови договору (далі - Умови)

1	Найменування населеного пункту	м. Запоріжжя					
2	Дата	<u>04</u> липень 2022 року					
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець	Запорізька обласна рада	20507422	69107, м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд. 164.	Мороз Єгор Олегович	Начальник управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради	Рішення Запорізької обласної ради від 27.02.2020 № 45 «Про врегулювання Запорізькою обласною радою відносин, пов'язаних із передачею в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області» (зі змінами). Рішення Запорізької обласної ради від 15.02.2022 № 17. Розпорядження голови обласної ради від 29.06.2022 №19-св
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором			zor@zor.gov.ua			
3.2	Орендар	Управління стратегічних галузей виробництва Запорізької обласної державної адміністрації	44574751	69107, м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд. 164	Чаплигін Євген Васильович	Начальник Управління	Положення про Управління, затверджене розпорядженням голови Запорізької обласної державної адміністрації від 29.10.2021 № 728.

1.1 Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором	strategprom@zoda.gov.ua						
1.2 Повірений	Комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради	13622246	69107, м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд. 164.	Мазуренко Сергій Іванович	Директор	Статут (нова редакція) затверджений рішенням Запорізької обласної ради від 07.10.2021 № 15 та зареєстрований у єдиному Державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (код:380487185065). Договір доручення від 15.04.2005 б/н, довіреність від 24.12.2021 № НРР 388032	
1.3 Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором	universzos@i.ua						
- Об'єкт оренди та склад майна (далі - Майно)							
1.4 Інформація про об'єкт оренди - нерухоме майно	<p>Нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі запорізької обласної ради, яке розташоване за адресою: м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд. 164,</p> <p>загальною площею 112,6 кв. м, а саме: Нежитлові приміщення п'ятого поверху будівлі літера "А-8, А¹-3": № 639-27,7 кв. м, № 640 - 13,5 кв. м, № 642 - 13,5 кв. м, № 644 - 15,1 кв. м, № 698 - 15,0 кв. м, № 699 - 14,6 кв. м, № 702 - 13,2 кв. м</p>						
1.5 Посилання на опубліковане інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди відповідно до Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (далі - Порядок), якщо договір укладено без проведення аукціону: https://new.thetender.com.ua/registry/real-estate/view?id=RGL001-UA-20220218-79198							
1.6 Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	Майно не належить до пам'ятки культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини						
1.7 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)	Не потребує						
1.8 Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	Не потребує						

2.1	Витрати Балансоутримувача/співвласника орендаря, пов'язані із укладенням державного договору	Не потребує	
Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду			
(Б) без аукціону			
Вартість Майна			
2.2	Визначена (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, ст. 25) (далі - Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість: 921 951,00 грн.	
2.3	Оцінювач	Фізична особа – підприємець Дмитренко Раїса Петрівна	дата оцінки: "01" лютого 2022 року дата затвердження висновку про вартість Майна: не застосовується
2.4	Рецензент	ТОВ «Майно та право»	дата рецензії: "23" лютого 2022 року
Страхова вартість			
2.5	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість: 921 951,00 грн.	
2.6	Витрати Повіреного, пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень): 2 000,00 грн. (без ПДВ)	
Цільове призначення Майна			
Розміщення органу державної виконавчої влади (структурний підрозділ обласної державної адміністрації)			
2.7	Графік використання заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	Не застосовується	
Орендна плата та інші платежі			
2.8	Розмір річної орендної плати, визначений на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, затвердженої рішенням обласної ради від 16.12.2021 № 11 (далі - Методика)	сума, гривень, без податку на додану вартість: 1 грн. 00 коп. (Одна грн. 00 коп.) (без ПДВ). Орендна плата не підлягає коригуванню на індекс інфляції, відповідно до абзацу другого пункту 18 постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».	дата визначення ринкової вартості майна: "01" лютого 2022 року
2.9	Витрати на утримання орендованого Майна та	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	

Надання комунальних послуг Орендарю			
Розмір авансового внеску орендної плати			
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)	Не застосовується		
Сума забезпечувального депозиту	Не застосовується		
Строк договору			
<p>Цей договір укладений строком на 2 роки 364 дні</p> <p>Умови цього договору розповсюджуються на правовідносини між сторонами, які виникли до його укладання з «01» січня 2022 року (відповідно до ч.3 статті 631 Цивільного кодексу України).</p> <p>Договір діє з «01» січня 2022 року по 30 грудня 2024 року</p>			
Згода на суборенду	Майно передається в оренду без права передачі в суборенду		
Додаткові умови оренди	Відсутні.		
Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Обласний бюджет	Повірений	Орендар
	Отримувач: ГУК у Зап.обл/ ТГ м. Запоріжжя/ 22080400. Код отримувача (ЄДРПОУ): 37941997 Номер рахунку IBAN: UA59899998033413987000008479 Банк отримувача: Казначейство України (ел. адм.подат.). Код платежу: 22080400.	Отримувач: КП «Універс» ЗОР IBAN: UA843133990000026005055714004 в АТ «Приватбанк» м. Запоріжжя, код ЄДРПОУ 13622246	Платник: Управління стратегічних галузей виробництва Запорізької обласної державної адміністрації IBAN: UA028201720343150001000167021 в ДКСУ м. Київ код ЄДРПОУ 44574751
Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Обласному бюджету 0 відсотків суми орендної плати	Повіреному 100 відсотків суми орендної плати (Рішення Запорізької обласної ради від 19.12.2003 № 28)	

II. Незмінювані умови договору

Предмет договору

1.1. Орендодавець і Повірений передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області (далі – Майно), зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов. Фактичну передачу Майна здійснює Повірений.

Майно передається в оренду Орендарю для використання згідно з пунктом 7

Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Вступ Орендаря у строкове платне користування Майном настає одночасно із підписанням сторонами цього Договору та акта приймання-передачі вказаного Майна. Акт приймання-передачі підписується Орендодавцем, Орендарем та Повіреним.

В акті приймання-передачі визначається детальний опис та стан Майна, що передається в оренду. Акт приймання-передачі складається в трьох примірниках, по одному для Орендодавця, Орендаря та Повіреного.

2.2. Передача Майна в оренду не припиняє право спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області на це Майно, Орендар користується ним протягом строку оренди.

Орендоване майно залишається на балансі Запорізької обласної ради та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це Майно є орендованим.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у пункті 6 Умов.

Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов, та визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області (далі - Методика), затвердженої рішенням обласної ради від 16.12.2021 № 11.

Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна складає 1 грн. 00 коп. (одна грн. 00 коп.) (без ПДВ).

Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

Орендна плата не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

Орендна плата за фактичне використання Майна, як умова договору, що розповсюджується на правовідносини між сторонами, які виникли до його укладання з «01» січня 2022 року (відповідно до ч.3 ст.631 Цивільного кодексу України), перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Повіреного відповідно до п. 3.3.

Нарахування орендної плати починається з дня підписання сторонами Договору та акта приймання-передачі Майна.

Сума компенсації Повіреному витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна, що зазначена у пункті 6.3 Умов, становить 2000,00 грн. (дві тисячі грн.00коп.).

Нарахування податку на додану вартість (ПДВ) на суму витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна, здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України, якщо ПДВ передбачено в договорі з суб'єктом оціночної діяльності та у разі наявності таких витрат Повіреним.

3.2. Орендна плата встановлюється тільки у грошовій формі.

3.3. Орендна плата перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Повіреного щорічно до 30 грудня (включно) поточного року, відповідно до наданих Повіреним рахунків Орендарю.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін в разі зміни Методики її розрахунку, встановлення нових орендних ставок, цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством України та нормативно-правовими документами, затвердженими рішеннями Запорізької обласної ради.

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.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Повіреним відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, на який нараховується пеня, від суми заборгованості з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Розмір пені підлягає перегляду з ініціативи Орендодавця у разі зміни цього розміру в законодавчому порядку.

На вимогу однієї зі сторін Договору може проводитись звірка нарахування та сплати орендної плати.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Повіреному, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю.

3.7. До складу орендної плати не входять:

- витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрати 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);

- компенсація витрат Повіреного за користування земельною ділянкою;
- додатково орендоване інше окреме індивідуально визначене майно, яке знаходиться на балансі Повіреного.

Відшкодування Орендарем вищезазначених витрат відбувається на основі окремих договорів, укладених із Повіреним, відповідно до чинного законодавства України.

3.8. 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).

Повернення Майна з оренди

4.1. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Повірений аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором. Майно вважається поверненим Повіреному з моменту підписання всіма сторонами акту приймання-передачі.

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, сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Повіреному платежі за договором про відшкодування витрат КП «Універс» ЗОР на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Орендодавцю 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. Повірений зобов'язаний оглянути Майно щодо його поточного стану, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Повіреному на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

Повірений складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках по одному для Орендодавця, Орендаря та Повіреного.

Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар зобов'язується за власний рахунок своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості таких поліпшень.

5.2. Орендар має право за письмовою згодою Повіреного та Орендодавця (яка видається у вигляді розпорядження голови Запорізької обласної ради) проводити невід'ємні поліпшення, капітальний ремонт, реконструкцію, технічне переозброєння тощо орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

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

5.3. Порядок отримання Орендарем згоди Повіреного і Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.2 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

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

Режим використання орендованого Майна

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

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

6.3. Орендар зобов'язаний:

забезпечити в орендованих приміщеннях пожежну безпеку шляхом проведення організаційних заходів та технічних засобів, спрямованих на запобігання пожежам, забезпечення безпеки людей, зниження можливих майнових втрат і зменшення негативних екологічних наслідків у разі їх виникнення, створення умов для успішного гасіння пожеж;

обладнати протягом 1 року з дня укладання Договору орендовані приміщення системами протипожежного захисту відповідно до ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»;

здійснювати протягом терміну дії Договору заходи щодо підтримування експлуатаційної придатності системи протипожежного захисту.

Орендар несе відповідальність за порушення вимог пожежної безпеки на об'єкті оренди відповідно до пункту 6 Розділу I, підпунктів 2, 9 пункту 2.1, підпункту 3.22 Розділу V Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених Наказом Міністерства Внутрішніх справ України від 30.12.2014 № 1417.

За письмовою згодою Повіреного та Орендодавця (яка видається у вигляді розпорядження голови Запорізької обласної ради), наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди, Орендар може зарахувати частину витрат на встановлення системи протипожежного захисту в рахунок зменшення

орендної плати. В такому випадку, обладнання системи протипожежного захисту, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області.

6.4. 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) Повіреного;

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 Повіреному відповідні документи розслідування.

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

6.5. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Повіреного 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 Повірений або Орендодавець повідомляє Орендареві заздалегідь, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.6. Одночасно з підписанням договору оренди та акта приймання-передачі Повірений зобов'язаний укласти з Орендарем **договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна та надання йому комунальних послуг**, за формою відповідного примірною договору, затвердженого рішенням обласної ради, та/або договори з постачальниками комунальних послуг.

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

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

«Протягом _____ Орендар зобов'язаний здійснити заходи щодо
(період)

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

6.8. Повірений зобов'язується:

нести ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

контролювати виконання умов Договору оренди Орендарем та своєчасно інформувати Орендодавця про їх порушення.

при виникненні спорів за Договором оренди представляти інтереси Орендодавця в судах та органах державної виконавчої служби України.

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

щорічно до 15 грудня (включно) поточного року, з метою перерахування Орендарем

орендної плати на розрахунковий рахунок Повіреного, відповідно до пункту 3.1 цього договору, надавати Орендарю рахунки на сплату орендної плати.

щомісячно не пізніше 20 числа місяця повідомляти обласну раду про своєчасність сплати Орендарем орендної плати та інших платежів.

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 Повіреного згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. **Копія договору страхування орендованого Майна разом з копією документа про сплату страхового внеску подаються Орендарем до Повіреного та Орендодавцю протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування);**

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Повіреному та Орендодавцю копії заверених 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 Повіреному витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Повіреним таких витрат). Повірений має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Повіреного, в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

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

Суборенда

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

Запевнення сторін

9.1. Повірений 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;

9.1.2. інформація про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, посилення на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності.

9.2. У разі укладання Повіреним (власник або уповноважений ним орган (особа) охоронного договору стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, завірена Повіреним (власником або уповноваженим ним органом (особою) копія такого 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.

Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням обласної ради про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов, за

умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 Умов).

Відповідальність і вирішення спорів за договором

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

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване 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. Відносини сторін, які не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

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

Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами та нотаріального посвідчення (якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

Умови цього Договору розповсюджуються на правовідносини між сторонами, які виникли до його укладання з «01» січня 2022 року (відповідно до ч.3 статті 631 Цивільного кодексу України).

12.2. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.7 цього договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

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

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

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

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, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

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

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

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

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

12.6. Договір припиняється:

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

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

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

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

12.6.2. якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

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

У такому разі договір вважається припиненим:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пункті (4)7.1 Умов;

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

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

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

12.7.6. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону. (у разі наявності такого договору).

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

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

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

12.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря.

12.10. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, - спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області;

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

12.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/ Повіреному з моменту підписання Орендодавцем, Повіреним та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

Інше

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

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

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Повіреного Майна, новий Орендодавець або Повірений стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди (далі - акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Повіреним та в той же день надсилається іншим сторонам договору листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Повірений зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Повірений за цим договором вважається заміненним з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

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

13.4. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи - Орендаря.

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

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

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

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

Додатки

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


- копія висновку про вартість об'єкта оренди;
- акт приймання-передачі орендованого Майна.

Підписи сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Запорізька обласна рада

Начальник управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради


«11» липень 2022 р.
МП

ПОВІРЕНИЙ:

Комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради:


Директор
код 1362749
«11» липень 2022 р.
МП

С. І. Мазуренко

ОРЕНДАР:

Управління стратегічних галузей виробництва Запорізької обласної державної адміністрації

Начальник Управління



Є. В. Чаплигін

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки: Комунальне підприємство "Універс" Запорізької обласної ради.

Підстава для оцінки: Договір про надання послуг з оцінки майна від 22.02.2022 р. №10.

Оцінку майна проведено суб'єктом оціночної діяльності – фізичною особою підприємцем Дмитренко Раїсою Петрівною, яка діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності від 28.08.2020 № 763/20, виданого ФДМУ (строк дії до 28.08.2023 р); Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 27.05.2000 МФ №1660, виданого ФДМУ та КП «ІКЦ» УТО; Свідоцтва про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів від 19.04.2012 №9194.

Назва об'єкта оцінки: Нежитлові приміщення №№ 639, 640, 642, 644, 698, 699, 702, загальною площею 112,6 кв.м, п'ятого поверху адміністративної будівлі літ.А-8, літ.А¹-3, які знаходяться на балансі Запорізької обласної ради, та розташовані за адресою: м. Запоріжжя, пр. Соборний, 164.

Форма власності – комунальна.

Мета оцінки – визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для цілей оренди.

Дата оцінки – 01.02.2022 р.

Дата огляду об'єкта оцінки – 22.02.2022 р.

Дата завершення складання звіту – 23.02.2022 р.

Вид вартості, що визначався – ринкова.

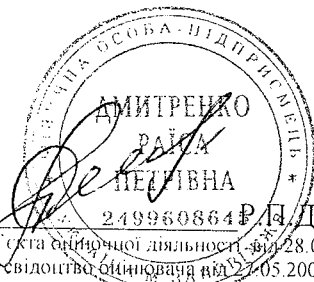
Валюта оцінки: гривна. Курс НБУ на 01.02.2022 р. – USD 100 = 2845,55 грн.

Оцінка виконана з урахуванням вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III, Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440, Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.

У процесі розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки застосовувалися дохідний і порівняльний методичні підходи.

Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена без урахування податку на додану вартість. На підставі даних, представлених Замовником, після вивчення технічної та правової документації, проведення натурного огляду, консультацій спеціалістів, з врахуванням загальних положень та обмежувальних умов, з використанням методик та НСО, суб'єкт оціночної діяльності надає висновок, що на дату оцінки ринкова вартість об'єкту оцінки - нежитлових приміщень №№ 639, 640, 642, 644, 698, 699, 702, загальною площею 112,6 кв.м, п'ятого поверху адміністративної будівлі літ.А-8, літ.А¹-3, які знаходяться на балансі Запорізької обласної ради, та розташовані за адресою: м. Запоріжжя, пр. Соборний, 164 склала 921951,00 (дев'ятсот двадцять одна тисяча дев'ятсот п'ятдесят одна) гривня без урахування ПДВ.

Суб'єкт оціночної діяльності –
Фізична особа – підприємець.
Оцінювач



249960864 Р.І. Дмитренко
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 28.08.2020 № 763/20;
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 27.05.2000 МФ №1660;
Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів від 19.04.2012 №9194.

Додаток
до договору оренди № 697-OP/2022
від 04 липня 2022р.

**АКТ
приймання – передачі**

нежитлових приміщень, розташованих за адресою: м. Запоріжжя,
пр. Соборний, 164, переданих в оренду Управлінню стратегічних галузей виробництва
Запорізької обласної державної адміністрації

м. Запоріжжя

«04» липень 2022р.

Запорізька обласна рада, надалі іменована Орендодавець, в особі начальника управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради Мороза Єгора Олеговича, що діє на підставі рішення Запорізької обласної ради від 27.02.2020 № 45 «Про врегулювання Запорізькою обласною радою відносин, пов'язаних із передачею в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області» (зі змінами)», та

Повірений, надалі іменоване комунальне підприємство «Універс» Запорізької обласної ради, в особі директора Мазуренка Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту (нова редакція), затвердженого рішенням Запорізької обласної ради від 07.10.2021 № 15 та зареєстрований у єдиному Державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (код:380487185065), договору доручення від 15.04.2005 б/н та довіреності від 24.12.2021 № НРР 388032,

ПЕРЕДАЄ,

а, Управління стратегічних галузей виробництва Запорізької обласної державної адміністрації (далі – Орендар), в особі начальника Управління Чаплигіна Євгена Васильовича, який діє на підставі Положення про Управління, затвердженого розпорядженням голови Запорізької обласної державної адміністрації від 29.10.2021 № 728

ПРИЙМАЄ

нерухоме майно, яке є спільною власністю територіальних громад, сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансі Запорізької обласної ради, оперативне управління яким доручено комунальному підприємству «Універс» Запорізької обласної ради та розташоване за адресою: м. Запоріжжя, пр. Соборний, 164, а саме:

нежитлові приміщення п'ятого поверху будівлі літера А-8, А¹-3 загальною площею **112,6 кв.м.**, а саме:

Нежитлові приміщення п'ятого поверху будівлі літера А-8, А ¹ -3				
№ з/п	Назва відповідно до експлікації	Номер приміщення відповідно до техпаспорту БТІ	Площа відповідно до техпаспорту БТІ, кв.м.	Номер кабінету у будівлі
1	Кабінет	639	27,7	509
2	Кабінет	640	13,5	505
3	Кабінет	642	13,5	503
4	Кабінет	644	15,1	500
5	Кабінет	698	15,0	554
6	Кабінет	699	14,6	552
7	Кабінет	702	13,2	546
Разом			112,6 кв.м.	

Технічна характеристика приміщення на момент передачі його в оренду задовільна, наявні всі види інженерного обладнання, капітального ремонту не потребує та може використовуватися орендарем відповідно до цільового призначення.
Додаток: копія вкопіїровки з технічного паспорту БТІ.

Акт приймання-передачі є невід'ємною частиною договору оренди від
04 липня 2022р. № 697-OP/dodd

ПЕРЕДАВ

ПРИЙНЯВ

Орендодавець:

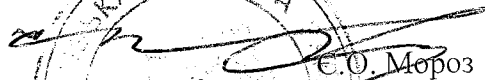
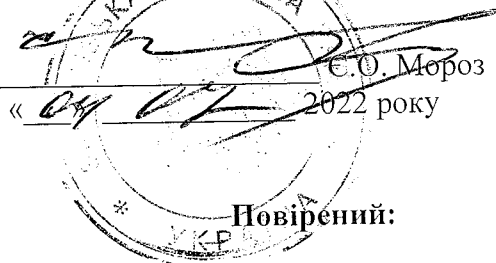
Орендар:

Запорізька обласна рада

**Управління стратегічних галузей
виробництва Запорізької обласної
державної адміністрації**

Начальник управління юридичного
забезпечення діяльності ради виконавчого
апарату Запорізької обласної ради



Начальник Управління


С.О. Мороз
« 04 липня » 2022 року


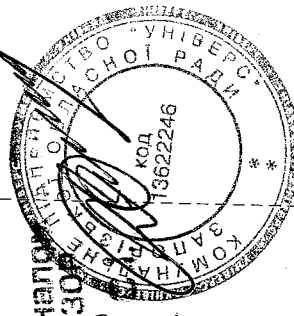
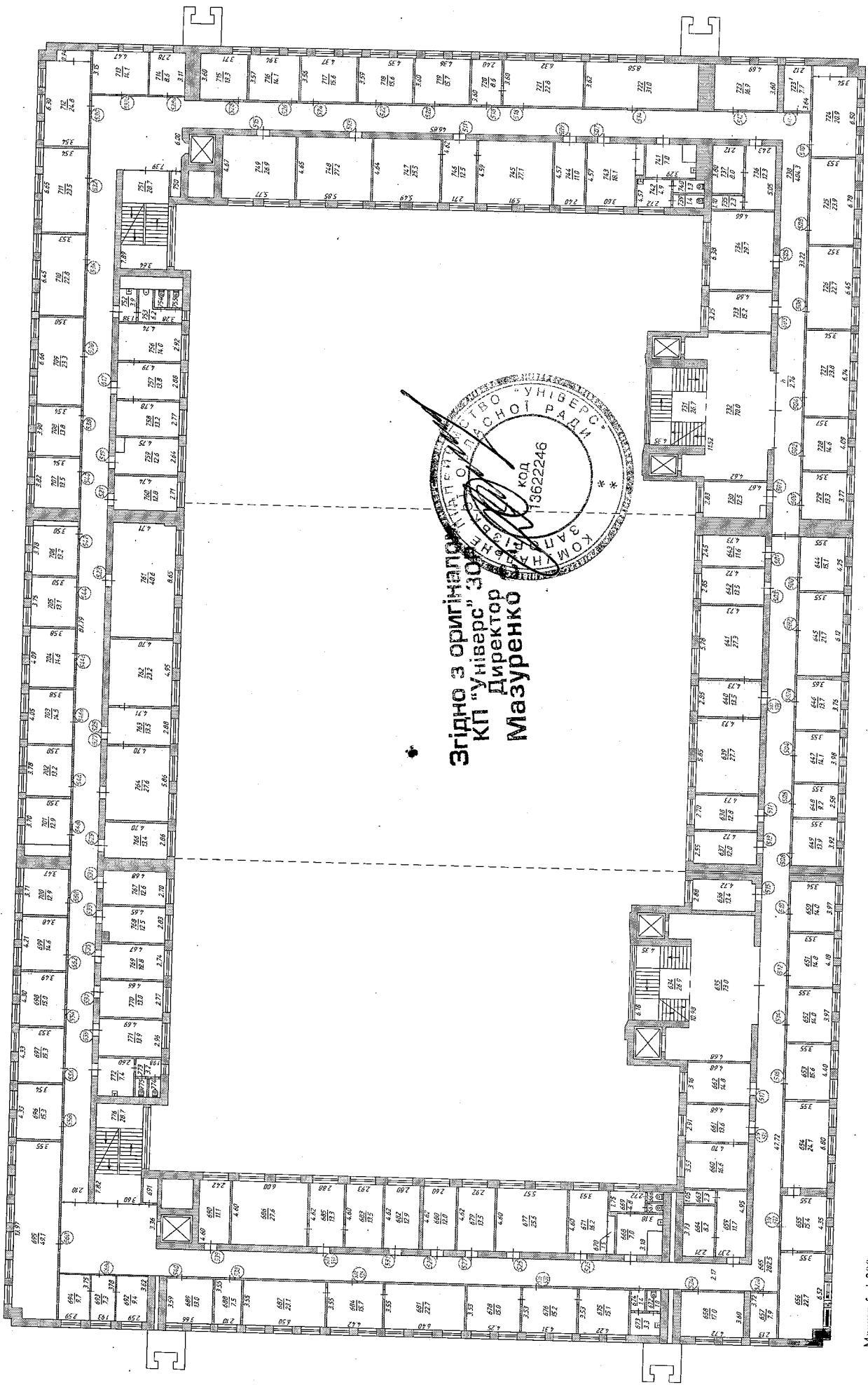

С.В. Чаплигін
2022 року


Повірений:

**Комунальне підприємство «Універс»
Запорізької обласної ради:**

Директор

С.І.Мазуренко
2022 року


У поверх літ. А-8; А-3



Згідно з оригіналом
КП "Універс" ЗО
Директор
Мазуренко

ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень до плану поверхів будівлі літ.А-8,А¹-3,
проспект Соборний,№164
місто Запоріжжя.

Літера за планом	Поверхи	Номери нежитлових	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (кв.м.)	Площа приміщень (кв. м.)		Площа літніх приміщень	Площа приміщень загального користування	Самочинно збудована, переобладнана площа приміщень
						Основна	Допоміжна			
						Призначення				
						Адміністрування				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А-8 А ¹ -3	5	1	634	Сходова клітина	26,9		26,9			
			635	Коридор	73,0		73,0			
			636	Кабінет	13,4	13,4				
			637	Кабінет	12,0	12,0				
			638	Кабінет	12,8	12,8				
			639	Кабінет	27,7	27,7				
			640	Кабінет	13,5	13,5				
			641	Кабінет	27,3	27,3				
			642	Кабінет	13,5	13,5				
			643	Кабінет	11,6	11,6				
			644	Кабінет	15,1	15,1				
			645	Кабінет	21,7	21,7				
			646	Кабінет	13,7	13,7				
			647	Кабінет	14,1	14,1				
			648	Кабінет	9,2	9,2				
			649	Кабінет	13,9	13,9				
			650	Кабінет	14,0	14,0				
			651	Кабінет	14,8	14,8				
			652	Кабінет	14,0	14,0				
			653	Кабінет	15,6	15,6				
			654	Кабінет	24,1	24,1				
			655	Кабінет	15,4	15,4				
			656	Кабінет	22,7	22,7				
			657	Кабінет	7,9	7,9				
			658	Кабінет	17,0	17,0				

