****

**УКРАЇНА**

**ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ**

**Н І Ж И Н С Ь К А М І С Ь К А Р А Д А**

45 сесія VIIІ скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

від 11 березня 2025 року м. Ніжин № 96-45/2025

|  |
| --- |
| Про внесення змін до Договору оренди майна міської комунальної власності від 06 квітня 2010 року |

Відповідно до статей 25, 26, 42, 59, 60, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-XI, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Регламентy Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради від 27 листопада 2020 року № 3-2/2020 (зі змінами), Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Ніжинської територіальної громади, затвердженої рішенням Ніжинської міської ради від 30 березня 2021 року № 35-8/2021 (зі змінами та доповненнями), рішення Ніжинської міської ради «Про орендодавця комунального майна Ніжинської міської об’єднаної територіальної громади» від 23 січня 2020 року № 18-66/2020, враховуючи лист Ніжинської міжрайонної державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 10 січня 2025 року № 2 та лист Чернігівської регіональної державної лабораторії Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 20 лютого 2025 року № 01-16/137, міська рада вирішила:

1. Внести зміни до Договору оренди міської комунальної власності від 06 квітня 2010 року (далі – Договір) виклавши його в новій редакції (додається).

2. Витрати на нотаріальне посвідчення змін до Договору покласти на Орендаря - Чернігівська регіональна державна лабораторія Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів (код ЄДРПОУ 14248152).

3. Управлінню комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області, комунальному підприємству «Оренда комунального майна» Ніжинської міської ради Чернігівської області та Чернігівській регіональній державній лабораторії Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів вжити заходів щодо реалізації даного рішення, згідно вимог чинного законодавства.

4. Начальнику відділу комунального майна Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області Чернеті О. О. забезпечити оприлюднення даного рішення на офіційному сайті Ніжинської міської ради протягом п’яти днів після його прийняття.

5. Організацію виконання даного рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Вовченка Ф. І., начальника Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської Чернігівської області ради Онокало І. А. та директора комунального підприємства «Оренда комунального майна» Ніжинської міської ради Чернігівської області Шумейко О.М.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, транспорту і зв’язку та енергозбереження (голова комісії – Дегтяренко В. М.).

Міський голова Олександр КОДОЛА

**Візують:**

Начальник Управління комунального майна

та земельних відносин Ніжинської міської ради Ірина ОНОКАЛО

Перший заступник міського

голови з питань діяльності

виконавчих органів ради Федір ВОВЧЕНКО

Секретар Ніжинської міської ради Юрій ХОМЕНКО

Начальник відділу

юридично-кадрового забезпечення

апарату виконавчого комітету

Ніжинської міської ради В’ячеслав ЛЕГА

Головний спеціаліст – юрист відділу бухгалтерського

обліку, звітності та правового забезпечення Управління

комунального майна та земельних відносин

Ніжинської міської ради Сергій САВЧЕНКО

Голова постійної комісії міської

ради з питань житлово-комунального

господарства, комунальної власності,

транспорту і зв’язку та енергозбереження Вячеслав ДЕГТЯРЕНКО

Голова постійної комісії міської ради

з питань регламенту, законності, охорони

прав і свобод громадян, запобігання корупції,

адміністративно-територіального

устрою, депутатської діяльності та етики Валерій САЛОГУБ

Додаток

рішенням сесії Ніжинської міської ради

від «11» березня 2025 року № 96-45/2025

ДОГОВІР   
оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Ніжинської міської територіальної громади

I. Змінювані умови договору (далі – Умови)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | | Найменування населеного пункту | | місто  Ніжин | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | Дата | | «\_\_» «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» 2025 р. | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | Сторони | | Наймену-вання | | | | Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб —підприємців і громадських формувань | | Адреса місцезнахо-дження, телефон | Прізвище, ім’я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір | | | Посада особи, що підписала договір | | Посилання на документ, який надає повноважен-ня на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо) |
| 3.1. | | Орендодавець | | Управління комуналь-ного майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівсь-кої області | | | | 43250980 | | 16600, Чернігівська область, м.Ніжин, вул. Овдіївська, 5 | Онокало Ірина Анато-ліївна | | | Начальник | | Положення, затвердже-ного рішенням Ніжинської міської ради від 07.12.2022 р. № 40-26/2022 |
| 3.1.1 | | Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим договором | | | | | | | | [komm@nizhynrada.gov.ua](mailto:komm@nizhynrada.gov.ua) | | | | | | |
| 3.2 | | Орендар | Чернігівська регіональна державна лабораторія Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів | | | | | 14248152 | | 14037,  м. Чернігів, пр. Грушевського Михайла, будинок 180 | Сероштан Ірина Олексіївна | | | Директор | Положення, затверджене Наказом  Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів  від 16 січня 2025 року №29 | |
| 3.2.1 | | Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим договором | | | | | | | | [nrlab@vetned.gov.ua](mailto:nrlab@vetned.gov.ua) | | | | | | |
| 3.3 | | Балансоутримувач | | Комунальне підприємство «Оренда комунального майна» Ніжинської міської ради Чернігівської області | | | | 25932160 | | 16600, Чернігівська область, місто Ніжин, вулиця Яворського, будинок 3 | Шумейко Оксана Миколаївна | | | Директор | | Статуту, затверджений рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області № 63-22/2022 від 21 червня 2022 року |
| 3.3.1 | | Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомленням за цим договором | | | | | | | | [kp\_okm@ukr.net](mailto:kp_okm@ukr.net) | | | | | | |
| 4 | Об’єкт оренди та склад майна (далі – Майно) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Інформація про об’єкт оренди – нерухоме майно | | | | **Нежитлові приміщення** **загальною площею 265,5 (двісті шістдесят п’ять цілих п’ять десятих) кв.м.:**  **в нежитловій будівлі «А»:**  коридор 1-7 пл. 10,1 (десять цілих один десята) кв.м.; лабораторія 1-8 пл. 21,2 (двадцять одна ціла дві десятих) кв.м.; кабінет 1-9 пл. 12,2 (дванадцять цілих дві десятих) кв.м.; кабінет 1-10 пл. 12,0 (дванадцять цілих нуль десятих) кв.м.; кабінет 1-11 пл. 4,4 (чотири цілих чотири десятих) кв.м; допоміжне приміщення 1-12 пл. 5,6 (п’ять цілих шість десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-13 пл. 2,8 (дві цілих вісім десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-14 пл. 2,7 (дві цілих сім десятих) кв.м.; ізолятор 1-15 пл. 5,6 (п’ять цілих шість десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-16 пл. 2,3 (дві цілих три десятих) кв.м.; коридор 1-17 пл. 8,9 (вісім цілих дев’ять десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-18 пл. 3,7 (три цілих сім десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-19 пл. 1,9 (одна ціла дев’ять десятих) кв.м.; коридор 1-20 пл. 6,4 (шість цілих чотири десятих) кв.м.; коридор 1-21 пл. 4,2 (чотири цілих дві десятих) кв.м.; вбудована шафа 1-22 пл. 2,1 (дві цілих одна десята) кв.м.; побутове приміщення 1-23 пл. 19,3 (дев’ятнадцять цілих три десятих) кв.м.; коридор 1-24 пл. 7,1 (сім цілих три десятих) кв.м.;  **в прибудові «А1»:**  коридор 1-2 пл. 8,8 (вісім цілих вісім десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-3 пл. 5,5 (п’ять цілих п’ять десятих) кв.м.; кабінет 1-4 пл. 10,8 (десять цілих вісім десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-5 пл. 1,9 (одна ціла дев’ять десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-6 пл. 3,4 (три цілих чотири десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-25 пл. 12,0 (дванадцять цілих нуль десятих) кв.м.; коридор 1-26 пл. 6,9 (шість цілих дев’ять десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-27 пл. 2,7 (дві цілих сім десятих) кв.м.; побутове приміщення 1-28 пл. 22,0 (двадцять дві цілих нуть десятих) кв.м.; санвузол 1-29 пл. 5,2 (п’ять цілих дві десятих) кв.м.; душова 1-30 пл. 5,4 (п’ять цілих чотири десятих) кв.м.; допоміжне приміщення 1-31 пл. 11,4 (одинадцять цілих чотири десятих) кв.м.; коридор 1-32 пл. 7,8 (сім цілих вісім десятих) кв.м.; кабінет 1-33 пл. 11,6 (одинадцять цілих шість десятих) кв.м.;  **в прибудові «а»:**  тамбур 1-1 пл. 5,3 (п’ять цілих три десятих) кв.м.;  **в прибудові «а1»:**  коридор 1-34 пл. 3,6 (три цілих шість десятих) кв.м.; коридор 1-35 пл. 4,2 (чотири цілих дві десятих) кв.м.; приміщення для встановлення опалювального котла 1-36 пл. 4,5 (чотири цілих п’ять десятих) кв.м.;  та  **ганок «а3»; огорожа №6,№7; ворота №1; хвіртка№5 за адресою: Чернігівська обл., м. Ніжин, вул. Овдіївська, 43.** | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | Не належить | | | | | | | | | |
| 5 | Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. | (Б) без аукціону | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Вартість Майна | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1 | Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) | | | | | | сума (гривень), без податку на додану вартість 9 353,14 (дев’ять тисяча триста п’ятдесят три грн. 14 коп.) | | | | | | станом на 28 лютого 2025 року | | | |
| 6.2 | Страхова вартість | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.2.1 | Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов | | | | | | сума (гривень), без податку на додану вартість 9 353,14 (дев’ять тисяча триста п’ятдесят три грн. 14 коп.) | | | | | | | | | |
| 7 | Цільове призначення Майна | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 | Для розміщення Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду) | | | | | | | | Не застосовується | | | | | | | |
| 9 | Орендна плата та інші платежі | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1 | Місячна орендна плата | | | | | | | | Сума, гривень, без податку на додану вартість 4762,50 грн (чотири тисячі сімсот шістдесят дві гривні 50 копійок), за базовий місяць лютий 2025 року | | | | | | | |
| 9.2 | Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю | | | | | | | | компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 Договору | | | | | | | |
| 10 | Розмір авансового внеску орендної плати | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10.1 | Не застосовується | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Сума забезпечувального депозиту | | | | | | | | Не застосовується | | | | | | | |
| 12 | Строк договору | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.1 | П’ять років з дати набрання чинності цим договором  Цей Договір діє з «01» квітня 2010 року по «31» березня 2059 року включно | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Згода на суборенду | | | | | Орендодавець не надав згоду на передачу майна в суборенду | | | | | | | | | | |
| 14 | Додаткові умови оренди | | | | | | Не застосовуються | | | | | | | | | |
| 15 | Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору | | | | | | Балансоутримувача | | | | | Орендодавця | | | | |
| Отримувач: КП «ОКМ»  Код ЄДРПОУ 25932160  р/р UA443003350000000026003101692 в АТ «Райффайзен Банк» м.Київ | | | | | УКМ та ЗВ Ніжинської МР  Код ЄДРПОУ 43250980  р/р UA568201720355269001000156940 Держказначейська служба України м. Київ Ніжинське УДКСУ | | | | |

**II. Незмінювані умови договору**

**1. Предмет договору**

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

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

1.3. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це Майно.

**2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю**

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

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.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об’єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату Балансоутримувачу, щомісячно до 15 числа поточного місяця оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати.

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

Затвердження рішенням Ніжинської міської ради змін до Методики в частині підвищення орендних ставок є підставою для внесення змін до цього Договору, зменшення орендних ставок не є підставою для внесення змін до цього Договору.

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

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

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

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

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв’язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

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

3.10. Орендар зобов’язаний на вимогу Орендодавця та/або Балансоутримувача проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

**4. Повернення Майна з оренди**

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов’язаний:

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

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

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

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов’язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Балансоутримувач складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.

Орендар зобов’язаний:

підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об’єкта оренди (у разі, коли доступ до об’єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

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

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

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує Балансоутримувачу 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 власний рахунок проводити поточний ремонт Майна, виконувати роботи по пристосуванню Майна до особливостей діяльності і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Майна і не тягне за собою зобов’язання щодо компенсації вартості поліпшень;

здійснювати капітальний ремонт та/або невід’ємні поліпшення Майна за наявності рішення Ніжинської міської ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

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

5.2. Порядок отримання згоди на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

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

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

**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) Балансоутримувача;

утримувати Майно та прилеглу територію у належному санітарному стані, проводити їх прибирання та очистку в тому числі від побутового та будівельного сміття, снігу, тощо;

здійснювати обслуговування теплових, електричних, водоканалізаційних та вентиляційних мереж об’єкта оренди.

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

6.4. Орендар зобов’язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об’єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, – то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об’єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об’єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об’єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов’язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту підписання цього договору. Орендар зобов’язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг, протягом місяця, з моменту їх укладення.

6.6. Орендар повинен протягом місяця, з моменту укладення цього договору, оформити право користування земельною ділянкою. У разі, якщо земельна ділянка надана у користування Балансоутримувачу, Орендар повинен компенсувати витрати Балансоутримувача за користування земельною ділянкою, пропорційно до площі орендованого Майна, на підставі рахунків Балансоутримувача.

**7. Страхування об’єкта оренди**

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).

**8. Суборенда**

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду про що зазначається у пункті 13 Умов.

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

**10. Додаткові умови оренди**

10.1. Орендар зобов’язаний виконувати обов’язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 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).

**11. Відповідальність і вирішення спорів за договором**

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

11.2. Орендодавець та/або Балансоутримувач не відповідають за зобов’язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов’язаннями Орендодавця та/або Балансоутримувача, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов’язаннями і за зобов’язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов’язаннями не може бути звернене на орендоване 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, штрафу 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.

**12. Строк чинності, умови зміни та припинення договору**

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

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

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 угод 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 за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

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

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

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

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

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

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

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладання договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також договору оренди на новий строк.

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

12.6. Договір припиняється:

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

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

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця (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);

дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар – на підставі протоколу аукціону;

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 або якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами п’ятим, шостим частини першої статті 24 Закону на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

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

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

У такому разі договір вважається припиненим:

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

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

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

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря або поштовим за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п’ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавцю.

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 угоди про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

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

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

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

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах 7.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті (2)7.1 Умов;

12.7.3. передав Майно, його частину у користування іншій особі;

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

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

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

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

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

Договір вважається припиненим на п’ятий робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, або поштовим відправленням за адресою місцезнаходження Орендаря. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця/Балансоутримувача.

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

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

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

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю і Балансоутримувачу із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю і Балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

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

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, – комунальною власністю Ніжинської міської територіальної громади;

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

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

**13. Інше**

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

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

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення угоди про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі – угода про заміну сторони). Угода про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам договору листом. Угода про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов’язаний (протягом п’яти робочих днів від дати її надсилання Орендарю) опублікувати зазначену угоду в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування угоди про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на угоді 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 Ніжинської міської ради.

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

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

13.5. Цей Договір укладено у чотирьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача та один примірник зберігається у справах нотаріуса.

Підписи сторін:

|  |  |
| --- | --- |
| Від Орендаря: | Чернігівська регіональна державна лабораторія Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ірина СЕРОШТАН  МП |
| Від Орендодавця: | Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Чернігівської області  Начальник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ірина ОНОКАЛО |
| Від Балансоутримувача: | МП  Комунальне підприємство «Оренда комунального майна» Ніжинської міської ради  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Оксана ШУМЕЙКО  МП |