



КРОПИВНИЦЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

ДЕВ'ЯТОЇ СЕСІЇ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

від « ____ » _____ 2024 року

№ _____

Про внесення змін та доповнень до рішення Кропивницької міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» (зі змінами)

Керуючись статтею 143 Конституції України, згідно з пунктом 30 частини першої статті 26, підпунктом 1 пункту «а» статті 29, статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частиною другою статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою забезпечення процедури передачі майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, Кропивницька міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Внести зміни та доповнення до рішення Кропивницької міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» (зі змінами), а саме пункт 12 доповнити абзацом:

«Затвердити Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, що додається.».

2. Це рішення набуває чинності з моменту його оприлюднення на офіційному сайті Кропивницької міської ради.

Секретар міської ради

Олег КОЛЮКА

Алла Паламаренко 35 83 30

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Кропивницької міської ради
« ____ » _____ 2024 року № ____

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЄДИНОГО МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА, ЩО НАЛЕЖИТЬ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ КРОПИВНИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

« ____ » _____ 20 ____ року № ____ /17

_____ (у подальшому іменованій «Орендодавець»), в особі _____, який діє на підставі _____, з одного боку, та _____, в особі _____ (в подальшому іменованій «Орендар»), що діє на підставі _____, з другого боку, (разом по тексту надалі іменовані як «Сторони», а кожна окремо «Сторона») уклали цей договір (далі - Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, (процедура, внаслідок якої майно отримано в оренду (обрати потрібне): аукціон без аукціону, продовження – за наслідками проведення аукціону, продовження – без проведення аукціону, а також вказати посилання на сторінку в електронній торговій системі (далі – ЕТС), на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду), а Орендар приймає у строкове платне користування єдиний майновий комплекс комунального підприємства (його відокремленого структурного підрозділу), що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (далі – Підприємство), що розташоване за адресою: _____, загальною площею _____, вартість якого визначена відповідно до звіту про незалежну оцінку майна і становить суму _____ (грн), без урахування ПДВ, що перебуває на балансі _____ (далі - Балансоутримувач).

1.2. Підприємство передається в оренду для використання за видами діяльності _____

_____.

2. Умови передачі та повернення орендованого Підприємства

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

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

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

Акт приймання-передачі Підприємства в оренду та Акт повернення Підприємства з оренди складаються за формою, що розробляється органом місцевого самоврядування і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

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

2.3. Оборотні матеріальні активи (засоби) Орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу, який укладається одночасно із цим договором відповідно до затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку, який регулює питання викупу орендарем оборотних матеріальних засобів. Плата за придбані оборотні матеріальні засоби вноситься орендарем протягом 30 календарних днів з моменту укладення договору купівлі-продажу. Кошти, одержані від викупу оборотних матеріальних засобів, зараховуються та використовуються відповідно до законодавства.

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

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

У разі оренди єдиного майнового комплексу структурного підрозділу Підприємства Орендар стає правонаступником тих прав та обов'язків юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство, які є пов'язаними з

діяльністю цього структурного підрозділу. Такі права і обов'язки (активи і пасиви) визначаються відповідно до розподільчого балансу юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство.

2.6. Майно Підприємства приймається Орендарем на баланс з приміткою, що це майно є орендованим.

2.7. Передача Підприємства в оренду здійснюється за вартістю, яка встановлена на рівні його ринкової (оціночної) вартості.

2.8. Передача Підприємства в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Підприємства.

3. Орендна плата

3.1. Місячна орендна плата становить суму _____ грн, без ПДВ, визначену за результатами проведення аукціону _____ (дата і реквізити протоколу електронного аукціону). Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

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

АБО:

3.2. Якщо орендна плата визначена на підставі абзаців 3 або 4 частини 7 статті 18 Закону:

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 8.1. Умов) і датою підписання Акта приймання-передачі Підприємства минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

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

3.3. Орендар сплачує орендну плату до бюджету громади щомісяця і перераховує на розрахунковий рахунок Орендодавця не пізніше останнього числа поточного місяця на підставі рахунків Орендодавця.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.4. В дату укладення цього Договору або до такої дати Орендар сплачує 6 (шість) місячних орендних плат (авансовий платіж з орендної плати), визначених за результатами проведення аукціону.

3.5. Якщо цей Договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону. Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення, прийняте відповідно до частин 4 та 5 статті 18 Закону, пункту 142 Порядку.

3.6. Якщо цей Договір укладено внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати.

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 набуття чинності відповідними змінами.

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

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

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

3.8. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

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

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

3.10. Припинення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.11. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4. Повернення Підприємства з оренди

4.1. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов'язаний:

- звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Підприємство від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення Підприємства з оренди, в тому стані, в якому воно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

- сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Підприємства із оренди, пеню, неустойку;

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

У випадку припинення або розірвання договору оренди розподіл часток та майна комунальної власності і власності орендаря в ЄМК здійснюються відповідно до рішення міської ради від 06.11.2018 р. № 1946 “Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів комунальних підприємств територіальної громади міста Кропивницького після припинення або розірвання договору оренди”. Невід'ємні поліпшення, здійснені орендарем відповідно до погодженої проектно-кошторисної документації, включаються до складу ЄМК.

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

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

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

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

5. Використання амортизаційних відрахувань, поліпшення та ремонт орендованого майна

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

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

5.3. Орендар має право:

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

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

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

5.4. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на здійснення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.3 цього Договору, згоди на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати, умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Законом, Порядком та рішенням Кропивницької міської ради.

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

5.6. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень майна Підприємства, від переможця аукціону з приватизації Підприємства, а якщо таким переможцем стає Орендар – то право на зарахування в рахунок купівельної ціни (ціни продажу об'єкта оренди) суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку і на умовах, встановлених Законом про приватизацію.

6. Режим використання Об'єкта оренди

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Підприємство для здійснення видів діяльності, визначених у пункті 1.2 Договору.

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

6.3. Орендар зобов'язаний:

(1) відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди,

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

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

(4) проводити розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та уповноваженого органу управління доступ на об'єкт оренди у робочий час з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об'єкту оренди Орендодавець або уповноважений орган управління повідомляють Орендаря електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об'єкту 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, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. У разі, якщо Об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висувуються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт такого змісту:

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

7. Страхування Підприємства, обов'язок Орендаря з відшкодування витрат на оцінку Підприємства та з погашення боргів і заборгованості

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Підприємство на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 1.1 Договору, на користь Орендодавця згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, на період строку дії цього Договору та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені

належним чином копії договору страхування і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів);

7.1.2. постійно поновлювати договори страхування, передбачені пунктом 7.1.1. цього Договору з метою забезпечення страхового покриття протягом усього строку дії цього Договору Підприємство, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і доказів сплати страхового платежу.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дати підписання Акта приймання-передачі, компенсувати витрати, пов'язані з проведенням оцінки Підприємства, особі, яка їх понесла, в сумі _____

7.3. Орендар зобов'язаний погасити борги із заробітної плати та перед бюджетом та простроченої кредиторської заборгованості підприємства (у разі наявності таких боргів або заборгованості) протягом _____ після підписання Акту приймання-передачі.

8. Питання суборенди

8.1. Передача Підприємства в суборенду не допускається.

8.2. Орендар має право передати частину майна Підприємства в суборенду, якщо Орендар отримав Підприємство за результатами аукціону (у тому числі внаслідок проведення договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду частини майна Підприємства, цільове призначення, за яким частина майна Підприємства може бути використана відповідно до договору суборенди, визначається із урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

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

9. Запевнення Сторін

А. Запевнення Орендодавця

9.1. Орендодавець запевняє Орендаря, що:

9.1.1. Підприємство є вільним від третіх осіб, всередині немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Підприємства може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Підприємство, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду, відповідає дійсності, за виключенням обставин, відображених в Акті приймання-передачі.

Б. Запевнення Орендаря

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

9.3. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у пункті 3.4 Договору.

10. Додаткові умови оренди

Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням представницького органу – Кропивницької міської ради про встановлення додаткових умов оренди, які було включено до оголошення про передачу майна в оренду та зазначено в цьому Договорі, а саме:

11. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

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

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

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором може здійснюватись на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватись в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

12. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

12.1. Цей Договір діє з _____ до _____ включно .

Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Строк оренди починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою закінчення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого п. 3.6 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.

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

Орендар, який бажає продовжити цей Договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця за 3 місяці до закінчення строку дії Договору і подати документи, передбачені частиною 8 статті 18 Закону та абзацами 33-37 пункту 56 Порядку (далі – «істотна документація про Підприємство»), крім рецензії на звіт незалежного оцінювача щодо визначення ринкової вартості Підприємства. Документи, що складають істотну документацію про Підприємство, подаються станом на останнє число кварталу, що передує даті подання Орендарем звернення про продовження цього Договору. Документи подаються на електронних і паперових носіях.

Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження цього Договору.

Орендар зобов'язаний:

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

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

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

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

Орендодавець має право здійснити інвентаризацію майна, інших активів і зобов'язань Підприємства з метою розкриття інформації про Підприємство, як передбачено абзацом 32 пункту 56 Порядку. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

12.5. Договір припиняється:

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

12.5.1.1. якщо підставою припинення Договору є закінчення строку, на який він укладено (абзац 2 частини першої статті 24 Закону), то Договір вважається припиненим з цієї підстави:

(а) з дати закінчення строку, на який він був укладений, на підставі (1) рішення уповноваженого органу про відмову у продовженні цього Договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною 5 статті 18 Закону; або (2) рішення орендодавця про відмову у провадженні цього Договору з підстав пропуску Орендарем строку на

подачу заяви про продовження цього Договору, передбаченого частиною 3 статті 18 Закону;

(б) з дати, визначеної у частині 3 п. 152 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення орендодавця не вимагається);

12.5.1.2. якщо підставою припинення Договору є обставини, передбачені абзацами 3-8 частини першої статті 24 Закону, Договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця;

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

по закінченню 2-х 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 набуття законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря.

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

12.5.3. якщо цей Договір набув чинності, але Акт приймання-передачі Підприємства не підписаний у передбачений цим Договором строк. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 20-ий робочий день після набуття чинності цим Договором, якщо станом на цей день Акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт та повідомити Орендаря.

АБО*

12.5.3 якщо цей Договір набув чинності, але Акт приймання-передачі Підприємства не підписаний у передбачений цим Договором строк. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 30-ий робочий день після припинення договору з попереднім орендарем, якщо станом на цей день Акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт та повідомити Орендаря.

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

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

12.5.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.8 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим в дату, визначеної відповідно до пункту 12.9 цього Договору;

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

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

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

12.6.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.6.2. використовує Підприємство не за основними видами діяльності, визначеними у пункті 1.2 Договору або використовує Майно за забороненим видом діяльності;

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

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

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

12.6.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 10 Договору;

12.6.7. відмовився внести зміни до цього Договору у випадку виникнення підстав, передбачених пунктом 3.6 цього Договору.

12.7. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.6 цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендаря листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, не менший ніж 15 та не більше ніж 30 робочих днів з дати листа або у строк 5 робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або уповноваженим органом управління контролю за використанням Підприємства. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Підприємства.

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

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

12.8. Цей Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо протягом одного місяця після підписання акта приймання - передачі Орендар отримає докази істотної невідповідної Об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або в акті приймання-передачі.

12.9. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на розірвання договору відповідно до пункту 12.8 цього Договору, Орендар має письмово повідомити Орендодавця із наданням відповідних доказів протягом 3 робочих днів після закінчення терміну передбаченого пунктом 12.8 Договору.

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

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

12.11. У разі припинення або розірвання Договору:

поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря.

невід'ємні поліпшення, здійснені орендарем відповідно до погодженої проєктно-кошторисної документації, включаються до складу ЄМК. У випадку припинення або розірвання договору оренди розподіл часток та майна комунальної власності і власності орендаря в ЄМК здійснюються відповідно до рішення міської ради від 06.11.2018 р. № 1946 "Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів комунальних підприємств територіальної громади міста Кропивницького після припинення або розірвання договору оренди";

поліпшення майна Підприємства, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, є власністю громади та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Підприємство вважається поверненим з моменту підписання Сторонами Акта повернення Підприємства з оренди.

13. Інше

13.1. Орендар письмово повідомляє Орендодавця протягом 5 робочих днів з дати змін у найменуванні, місцезнаходженні, контактних даних і банківських реквізитах. Орендодавець повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2. Якщо протягом строку дії Договору відбувається зміна Орендодавця, новий орендодавець стає стороною цього Договору шляхом складання Акта про заміну сторони у договорі оренди державного майна (далі – Акт про заміну сторони, або Акт) за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим орендодавцем та в той же день надсилається Орендарю листом (повідомленням про вручення і описом вкладення). Акт складається у двох оригінальних примірниках. Новий орендодавець зобов'язаний опублікувати Акт (протягом п'яти робочих днів від дати його направлення Орендарю) у електронній торговій системі (ЕТС). Орендодавець за цим Договором вважається заміненим з моменту опублікування Акту в ЕТС.

13.3. У разі реорганізації Орендаря (крім виділу з юридичної особи Орендаря - іншої юридичної особи, якій передаються права і обов'язки за цим Договором), Договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи-Орендаря.

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

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

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

13.4. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

13.5. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню).

13.6. Цей Договір укладено в 2 примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

14. Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

(підпис)

(підпис)

ПОГОДЖЕНО:

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

(підпис)

Додаток
до Примірного договору оренди
єдиного майнового комплексу
комунального підприємства,
що належить до комунальної
власності Кропивницької міської
територіальної громади

АКТ
приймання-передачі в оренду єдиного майнового комплексу
комунального підприємства, що належить до
комунальної власності Кропивницької
міської територіальної громади

« ____ » _____ 202__ року

Відповідно до _____

(назва документа, згідно з яким надано в оренду комунальне майно)

Орендодавець - _____

(орган, уповноважений управляти майном)

в особі _____, передав,
а Орендар - _____, прийняв
в тимчасове користування на умовах оренди єдиний майновий комплекс
комунального підприємства, що належить до комунальної власності
Кропивницької міської територіальної громади за адресою:
_____, загальною площею _____ кв. м.

2. На момент передачі Орендарю нерухоме комунальне майно
знаходиться у наступному технічному стані: _____ .

3. Єдиний майновий комплекс потребує поліпшень:

4. Цей акт приймання-передачі є невід'ємною частиною договору оренди
від « ____ » _____ 20__ року № _____, складений у трьох примірниках:
Орендодавцю, Балансоутримувачу, Орендарю.

За Орендодавця передав:

За Орендаря прийняв:

(підпис)

(підпис)

За Балансоутримувача погодив:

(підпис)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення міської ради «Про внесення змін та доповнень до рішення Кропивницької міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» (зі змінами)»

1. Нормативно-правове регулювання

Даний проєкт розроблено відповідно до статті 143 Конституції України, пункту 30 частини першої статті 26, підпункту 1 пункту «а» статті 29, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частини другої статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

2. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Відповідно до вимог статті 16 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування.

Форму Примірного договору оренди майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, було затверджено рішенням рішення Кропивницької міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади».

З огляду на зазначене, постала потреба внести зміни до вищезазначеного рішення міської ради та затвердити форму Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади. В подальшому у Орендодавців буде можливість укладати договори оренди на підставі Примірного договору оренди для кожного окремого виду використання майна.

3. Мета і шляхи її досягнення

Метою підготовки цього проєкту рішення є встановлення вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна Кропивницької міської територіальної громади, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», а саме при передачі в оренду єдиного майнового комплексу.

Досягнення мети можливе шляхом затвердження примірного договору оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади.

4. Результати розгляду на постійних комісіях та виконавчим комітетом

Проект рішення «Про внесення змін та доповнень до рішення Кропивницької міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» (зі змінами)» був розглянутий на засіданні Виконавчого комітету Кропивницької міської ради, за результатами розгляду прийнято рішення від 13 лютого 2024 року за № 123.

Вищезазначений проект рішення міської ради буде винесено на розгляд постійної комісії міської ради з питань екології, земельних відносин та комунальної власності.

5. Фінансово економічне обґрунтування проекту рішення

В проекті рішення відсутня фінансова складова частина витрат з міського бюджету.

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту рішення міської ради «Про внесення змін та доповнень до рішення Кропивницької міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» (зі змінами)»

Діюча редакція	Редакція (зміни, що пропонуються)
Рішення сесії міської ради від 25 серпня 2022 року № 1275 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» (зі змінами)	
12. Затвердити Примірний договір оренди майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, що додається.	12. Затвердити Примірний договір оренди майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, що додається. Затвердити Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, що додається.
