

ЗАТВЕРДЖЕНО
 постановою Кабінету Міністрів України
 від 20 р. №

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
єдиного майнового комплексу державного підприємства, його
відокремленого структурного підрозділу
(далі по тексті – Договір)

А. ЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ (ДАЛІ – УМОВИ)

1	Населений пункт						
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код за Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР)	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по-батькові особи, що підписала Договір	Посада особи, що підписала Договір	Найменування документа, яким особа уповноважена на підписання Договору (її установчими документами, довіреністю, законом або іншим актом цивільного законодавства)
3.1.	Орендодавець						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором						
3.2.	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором						
4	Об'єкт оренди						
4.1	Інформація про об'єкт оренди – єдиний майновий комплекс державного підприємства (його відокремлений структурний підрозділ) (далі – Підприємство)						
4.2	Рішення Кабінету Міністрів України (Орендодавця, якщо цей Договір є Договором типу 5.1.Б або 5.1.В), на підставі якого укладено цей Договір		Орган, що ухвалив рішення: Дата рішення: Номер рішення: Назва рішення:				
4.3	Інформація про наявність у складі Підприємства нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частина						
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду об'єкта нерухомості, що є пам'яткою		Орган, що надав погодження: Дата та номер погодження:				

	культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)		
4.5	Інформація про укладення охоронного договору	Дата та номер договору: Сторони договору: Предмет договору:	
4.6	Посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформацію про Підприємство відповідно до оголошення про передачу його в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 56 Порядку):		
5	Тип Договору в залежності від процедури, внаслідок якої Підприємство отримано в оренду		
5.1.	(А) Аукціон; (Б) Продовження без проведення аукціону; (В) Продовження – за результатами проведення аукціону		
5.1.1.	Вписати потрібне: _____.		
5.1.1	Якщо цей Договір є договором типу (Б) – Продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який продовжується:		
6	Вартість Підприємства		
6.1	Ринкова (оціночна) вартість, визначена відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України <i>Методики оцінки майна</i> (абзац 2 частини четвертої статті 8 Закону)	Сума (грн), без ПДВ: _____	Дата оцінки: _____
6.2	Страхова вартість		
6.2.1	Сума, яка дорівнює сумі, визначений у пункті 6.1 цих Умов.	Сума (грн), без ПДВ: _____	
6.3	Витрати юридичної особи, на балансі якої перебувало Підприємство до передачі в оренду, (або витрати попереднього орендаря, якщо цей Договір є Договором типу 5.1.В) пов'язані із проведенням оцінки майна (частина п'ятої статті 8 Закону)	Сума (грн), включаючи ПДВ: _____	
7	Основні види діяльності Підприємства (залишити одне із трьох альтернативних формулювань підпункту 7.1)		
7.1	Якщо Підприємство передано в оренду на аукціоні без додаткових умов	На розсуд Орендаря (Орендар може здійснювати будь-який не заборонений законодавством вид діяльності на Підприємстві)	
	АБО:		
7.1	Якщо Підприємство передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами — вказати основні види діяльності Підприємства, які повинні бути збережені	1. _____ 2. _____ (ВКАЗАТИ УСІ ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ)	
	АБО:		
7.1	Якщо Підприємство функціонує на базі майна, визначеного у частині першій п. 30 Порядку, зазначаються види діяльності Підприємства, що відповідають цільовому призначенню	1. _____ (ВКАЗАТИ ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ, ЩО ВІДПОВІДАЮТЬ ЦІЛЬОВОМУ ПРИЗНАЧЕННЮ ВІДПОВІДНОГО МАЙНА)	

	відповідного майна		
8	Орендна плата (в залежності від типу Договору залишити одне із трьох альтернативних формулювань пункту 8.1)		
8.1	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	Сума, грн, без ПДВ _____	Дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
АБО:			
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу 3 частини сьомої статті 18 Закону	Сума, грн, без ПДВ _____	Останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується: «__» ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
АБО:			
8.1	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу 4 частини сьомої статті 18 Закону	Сума, грн., без ПДВ _____	Дата оцінки ринкової вартості майна «__» ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9. Розмір авансового орендного платежу (в залежності від типу Договору залишити одне із двох альтернативних формулювань пункту 9.1)			
9.1	2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей Договір є договором типу 5.1.(А), 5.1.(Б), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Підприємства станом на дату оголошення аукціону (пункт 146 Порядку)	Сума, грн, без ПДВ _____	
АБО:			
9.1	6 (шість) місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей Договір є договором типу 5.1.(В) – Продовження за результатами проведення аукціону – і при цьому переможцем аукціону є особа інша ніж орендар станом на дату оголошення аукціону (пункт 146 Порядку)	Сума, грн, без ПДВ _____	
10	Сума забезпечувального депозиту	2 (дві) місячні орендні плати, але в будь-якому випадку у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей Договір: Сума, грн, без ПДВ _____	
11	Строк Договору (залишити одне із трьох альтернативних формулювань підпункту 11.1)		
(1) 11.1	_____ років (місяців, днів) з моменту набрання чинності цим Договором.		
АБО: ¹			
(2)	Підстава: рішення про включення Об'єкта оренди до переліку		

¹ Формулювання пункту (2)11.1 застосовується у випадках, коли станом на дату укладання цього Договору відносно Підприємства прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

11.1	_____ років (місяців, днів) з моменту набрання чинності цим Договором, але не довше, ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 Договору.	об'єктів, що підлягають приватизації. Дата: «-» _____ 20__ р., номер: _____, назва органу, що прийняв рішення: _____.	
АБО: ²			
(3) 11.1	Цей Договір діє до «__» _____ 20__ р. включно.		
12	Додаткові умови оренди	<i>ВКАЗАТИ УСІ ДОДАТКОВІ УМОВИ</i>	
		Встановлені рішенням Кабінету Міністрів України від _____ № _____	
13	Суборенда		
13.1	Суборенда Підприємства заборонена (частина третя статті 22 Закону)		
13.2	Згода на суборенду частини майна Підприємства	Орендодавець _____ згоду на передачу частини майна Підприємства в суборенду згідно із Оголошенням про передачу Підприємства в оренду (п. 171 Порядку). (<i>вказати – «НАДАВ» або «НЕ НАДАВ»</i>)	
13.3	Опис частини майна Підприємства, відносно якої Орендодавець надав згоду на передачу в суборенду		
14	Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього Договору	Державного бюджету України	Орендодавця
15	Спрямування орендної плати	100 % від суми орендної плати до Державного бюджету України	
16	Строк, протягом якого Орендар зобов'язаний погасити заборгованість, визначену у пункті 7.3 Договору (за наявності такої заборгованості)	Протягом _____ після підписання Акту приймання-передачі	
16.1	Сума заборгованості, що має бути погашена, грн.		
17 ³	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: «__» _____ 20__ р.	Дата і вих. номер довідки Балансоутримувача (Орендодавця – у випадку продовження договору оренди єдиного майнового комплексу), передбаченої частиною 6 статті 18 Закону «__» _____ 20__ р. № _____.	Дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди «__» _____ 20__ р. № _____.

² Формулювання пункту (3)11.1 застосовується до договорів типу 5.1(Б) - *Продовження Договору без аукціону*. У таких випадках дата закінчення цього Договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди.

³ Пункт 17 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Б) – *Продовження Договору без проведення аукціону*.

Б. НЕЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ

Визначення термінів

У цьому договорі посилання на акти законодавства мають таке значення:

Закон – Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ, із наступними змінами та доповненнями;

Закон про приватизацію – Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII, із наступними змінами і доповненнями;

Порядок – Порядок передачі в оренду державного і комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від ____ 2020 року № _____, із наступними змінами і доповненнями;

Порядок повернення орендованих єдиних майнових комплексів – Порядок повернення орендованих єдиних майнових комплексів підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від ____ 2020 року № _____, із наступними змінами і доповненнями.

1. Предмет Договору

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

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

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, якщо цей договір є договором типу «5.1.В» і укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди і при цьому такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар станом на дату оголошення аукціону.

У разі 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 Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

2.2. Грошові кошти та цінні папери, з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, передаються Орендареві в користування на умовах кредитного договору, який укладається одночасно із цим Договором.

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

2.4. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Підприємство в установленому порядку.

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, визначеною у пункті 6 Умов.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 8 Умов. 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 державного бюджету щомісяця до 15 числа поточного місяця оренди – для орендарів, які отримали майно в оренду за результатами аукціону, та до 15 числа наступного за поточним місяцем оренди — для орендарів, які отримали майно в оренду без аукціону, якщо інший строк для сплати орендної плати за не встановлено спеціальним законодавством.

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

3.5. Якщо цей Договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового 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, урахувавши 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 і забезпечувальний депозит

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, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або здійснено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

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.

4.2. Орендар повертає Підприємство згідно з Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Орендар зобов'язаний підписати два примірники Акта повернення Підприємства з оренди у строки та порядку, визначені Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

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 Державного бюджету України неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування майном Підприємства після дати припинення цього Договору.

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

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

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

(б) цей Договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (тип договору 5.1.(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша ніж орендар Підприємства станом на дату оголошення аукціону (пункт 146 Порядку).

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом 5 робочих днів після отримання від Орендаря примірника Акта повернення Підприємства з оренди, підписаного без зауважень Орендодавця, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього Договору, у випадку наявності зауважень у Орендодавця.

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до Державного бюджету України, якщо:

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

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

4.8. Орендодавець не пізніше п'ятого робочого дня з моменту підписання Акта повернення Підприємства з оренди із зауваженнями Орендодавця зараховує забезпечувальний депозит в рахунок не виконаних зобов'язань Орендаря і перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря у такій черговості:

у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати пені (пункт 3.8 цього Договору);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря зі сплати неустойки (пункт 4.4. цього Договору);

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

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

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

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

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 держави.

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 та Порядком.

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

5.6. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень майна Підприємства, від переможця аукціону з

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

6. Режим використання Об'єкта оренди

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

6.2. Орендар зобов'язаний зберігати майно Підприємства, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з 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 висуваються 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 6.2 Умов, на користь Орендодавця згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, на період строку дії цього Договору та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і 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;

7.1.3. у разі звернення Орендаря із заявою про продовження цього Договору застрахувати відповідальність перед третіми особами за збитки, заподіяні внаслідок порушення передбаченого пунктом 12.4 цього Договору обов'язку Орендаря з розкриття істотної документації про Підприємство. Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю копію договору страхування і докази сплати страхових платежів протягом 10 робочих днів з моменту прийняття Орендодавцем рішення про проведення цього Договору.

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, передбаченій у пункті 6.3 Умов.

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) в строк, визначений у пункті 16 Умов, в сумі, визначеній у пункті 16.1 Умов.

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, про що зазначається у пункті 13 Умов. 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.

АБО*:

8.3. Орендар має право здавати частину майна Підприємства в суборенду за письмовою згодою Орендодавця».

**Альтернативне формулювання пункту 8.3. застосовується, якщо одночасно виконуються такі умови: (а) цей Договір є договором, що продовжується, укладений до набрання чинності Законом, без проведення аукціону і (б) договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду частини майна Підприємства.*

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, посилання на яку зазначене у пункті 4.6 Умов, 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 9 Умов.

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

10. Додаткові умови оренди

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

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 державне 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 укладено на строк, визначений у пункті 11 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Строк оренди починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою закінчення цього Договору.

АБО*

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

Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною 3 статті 21 Закону про приватизацію, або посилання на таке повідомлення у електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Підприємства, укладеного внаслідок проведення аукціону, або посилання на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення, відповідно, інформаційного

повідомлення і договору, у електронній торговій системі, інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на Підприємство.

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

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у 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 (тип договору "5.1.В") і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону*

12.5.4 на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.6 цього Договору, і при цьому Договір вважається припиненим 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 7 Умов або використовує Майно за забороненим видом діяльності, визначеним у пункті 7.2. Умов;

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

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

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

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

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

12.6.8 порушує умови цього Договору або умови охоронного договору, копія якого є Додатком до цього Договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини 8 статті 6 Закону;

12.6.9. 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 забезпечувального депозиту і 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.

За відсутності зауважень Орендаря, передбачених другою абзацом другим цього пункту, Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем Акту повернення Майна з оренди, а також звертається в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику, до визначеного цим порядком органу із клопотанням щодо повернення Орендарю сплаченої ним до бюджету орендної плати.

12.11. У разі припинення або розірвання Договору:

поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою особи, визначеною у пункті 5.3. цього Договору, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю держави;

поліпшення майна Підприємства, зроблені Орендарем без згоди особи, визначеною у пункті 5.3. цього Договору, які не можна відокремити без шкоди для майна, є власністю держави 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 заміненним з моменту опублікування Акту в ЕТС.

В разі якщо Договір нотаріально посвідчено, то підпис посадових осіб попереднього і нового орендодавців на Акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

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), крім випадку, передбаченого пунктом 2.1. цього Договору. В такому випадку Договір набирає чинності в день надання Антимонопольним комітетом України дозволу на концентрацію.

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

Підписи Сторін:

Від Орендаря:

Від Орендодавця:
