



**ЛУБЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛУБЕНСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

(позачергова п'ятдесят четверта сесія восьмого скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

22 травня 2025 року

**Про затвердження Примірною договору
про відшкодування витрат балансоутримувача
на утримання орендованого комунального майна
(у тому числі місць загального користування та
прибудинкової території) та надання комунальних послуг**

З метою підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності Лубенської територіальної громади, приведення нормативних документів у відповідність до вимог чинного законодавства в частині врегулювання правових відносин щодо управління майном Лубенської територіальної громади, враховуючи Методику розрахунку орендної плати за користування майном Лубенської територіальної громади, затвердженої рішенням Лубенської міської ради від 11.08.2022 «Про питання оренди комунального майна Лубенської територіальної громади», керуючись Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», ст.ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

міська рада вирішила:

1. Затвердити Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого комунального майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг, згідно з додатком до цього рішення.
2. Організацію виконання цього рішення покласти на Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради (начальник Іващенко О.Г.).
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника міського голови Соболева О.А., постійні депутатські комісії з питань планування бюджету та фінансів та з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та екології.

Лубенський міський голова

Олександр ГРИЦАЄНКО

**Примірний ДОГОВІР
про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання
орендованого комунального майна (у тому числі місць загального
користування та прибудинкової території) та надання комунальних
послуг**

м. Лубни

«__» _____ 20__ р.

(Повне найменування Балансоутримувача орендованого майна), далі – (Балансоутримувач), в особі (повне найменування посади, власне прізвище, ім'я та по батькові), що діє на підставі (назва, дата документу, що уповноважує особу на вчинення цього правочину) з однієї сторони,

та (для юридичних осіб: повне найменування / для фізичних осіб: власне прізвище, ім'я та по батькові Орендаря) (далі - Орендар) в особі (повне найменування посади, власне прізвище, ім'я та по батькові), що діє на підставі (для юридичних осіб: назва, номер, дата документа, що уповноважує особу на вчинення цього правочину / для фізичних осіб та фізичних осіб - підприємців: назва, номер, дата, уповноважений суб'єкт, що видав документ, який посвідчує особу), які далі іменуються Сторонами уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Балансоутримувач забезпечує утримання (Перелік послуг з утримання згідно додатку № 1 до договору) нежитлової будівлі/ нежитлового приміщення, що є власністю Лубенської територіальної громади, в тому числі орендованих нежитлових приміщень загальною площею _____ кв.м., місць загального користування _____ кв.м, що знаходиться за адресою: _____ та прибудинкової території, а також забезпечує надання комунальних послуг Орендарю, (теплопостачання, водопостачання та водовідведення, електропостачання, інше), а Орендар відшкодовує Балансоутримувачу його витрати за договорами на надання комунальних послуг та послуг на утримання будівлі, пропорційно до займаної ним площі у будівлі.

Орендар відшкодовує Балансоутримувачу частину витрат пов'язаних зі сплатою земельного податку пропорційно площі орендованого майна у загальній площі будівлі та займаної нею площі земельної ділянки, оскільки Балансоутримувач є платником земельного податку на земельну ділянку з кадастровим номером [далі - Земельна ділянка], на якій розташована будівля, і яка перебуває у його володінні на праві постійного користування

1.2. Код за ДК 021:2015:65000000-3 комунальні послуги, 98390000-3 інші послуги.

1.2.1. Відповідно до договорів про надання комунальних послуг Балансоутримувач отримує такі послуги:

- постачання електричної енергії (так/ні);
- послуга з розподілу електричної енергії (так/ні) ;
- водопостачання та водовідведення (так/ні) ;
- теплопостачання (так/ні);
- послуги з вивезення твердих побутових відходів (так/ні) ;
- постачання природного газу (так/ні) ;
- послуги з розподілу природного газу (так/ні);

1.3. Орендовані приміщення використовується для розміщення _____.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Загальна сума договору _____ грн. (_____) без ПДВ. В тому числі 2271 «Оплата тепlopостачання» - _____ грн., 2272 «Оплата водопостачання та водовідведення» - _____ грн., 2273 «Оплата електропостачання» - _____ грн. 2240 «Оплата послуг (крім комунальних)» - _____ грн., інше _____ грн.

Загальна сума цього Договору визначається як сума вартості всього обсягу фактично спожитих Орендарем послуг, відповідно до виставлених та надісланих Балансоутримувачем рахунків-актів наданих послуг з розрахунком вартості за цим Договором.

Загальна сума цього договору може бути змінена протягом строку його дії.

2.2. Одночасно Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на утримання будівлі та прибудинкової території і оплату комунальних послуг шляхом відшкодування вартості фактично спожитого їх обсягу згідно діючих тарифів на дату розрахунку, в тому числі в неподільній частині – пропорційно до займаної ним площі в цій будівлі, що включає площу орендованих (займаних) приміщень та місць загального користування.

Розмір плати за утримання будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень залежить від складу робіт і послуг, які надаються Балансоутримувачу житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб'єктами господарювання і визначається у разі їх проведення відповідним розрахунком (кошторисом витрат) за утримання будівлі.

2.3. Орендар сплачує вартість комунальних послуг та витрат на утримання будівлі та прибудинкової території Балансоутримувачу незалежно від наслідків своєї господарської діяльності, у тому числі на час ремонту.

2.4. Відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання будівлі і прибудинкової території проводяться Орендарем шляхом безготівкового переказу коштів на розрахунковий рахунок Балансоутримувача, що вказаний в цьому Договорі, протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з дати надання Балансоутримувачем рахунків-актів наданих послуг, згідно ч.1 ст. 49 Бюджетного кодексу України.

2.5. З метою підтвердження факту надання Балансоутримувачем послуг передбачених пунктом 1.1. цього Договору в цілому або виконання частково на певну дату Балансоутримувач складає відповідний рахунок-акт наданих послуг, що є достатньою підставою для здійснення розрахунків з Балансоутримувачем.

2.6. Балансоутримувач надає Орендарю два примірники підписаного та скріпленого печаткою рахунка-акта наданих послуг з розрахунком вартості за надані комунальні послуги та послуги з утримання майна.

2.7. Орендар зобов'язується підписати надані Балансоутримувачем два примірники рахунка-акта наданих послуг та повернути в обов'язковому порядку один примірник Балансоутримувачу не пізніше 7 (семи) робочих днів з моменту надання їх оригіналів, або надати у вищезазначений строк мотивовану відмову від підписання цього рахунка-акта та протокол розбіжностей, який містить перелік необхідних зауважень та доопрацювань. У випадку ненадання у вищезазначений строк Балансоутримувачу підписаного рахунка-акта або мотивованої відмови, послуги будуть вважатися прийнятими, наданими належним чином і такими, що підлягають оплаті Орендарем у повному обсязі.

Рахунок-акт наданих послуг, підписаний Балансоутримувачем, та надісланий поштою або електронною поштою за вказаною в Договорі адресою є належним доказом отримання вказаних документів Орендарем. Балансоутримувач може також надавати рахунок-акт з розрахунком вартості Орендарю під особистий підпис її уповноваженої особи.

2.8. У випадку змін в законодавстві України, що регулює відносини у сфері надання комунальних послуг та сплати податків, а саме: послуг з постачання природного газу, електроенергії, тепла, водопостачання та водовідведення, а також прийняття уповноваженими органами нових нормативних актів, якими регулюються відносини з надання зазначених послуг, зміни порядку розрахунків, зміни розмірів тарифів за комунальні послуги, такі зміни поширюються на умови цього Договору з дати набрання

ними чинності без попереднього узгодження їх Сторонами та внесення додаткових змін до цього Договору.

2.9. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за цим договором у повному обсязі, якщо така виникла, враховуючи санкції.

3.ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Балансоутримувач будівлі зобов'язується забезпечити:

3.1.1. Виконання комплексу послуг, пов'язаних з утриманням будівлі та прибудинкової території (згідно додатку № 1 до договору), створення необхідних умов для здійснення діяльності Орендаря згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями або приміщеннями.

3.1.2. Можливість користування Орендарем комунальними послугами за діючими розцінками і тарифами. Укладати, продовжувати дію укладених договорів про надання комунальних та інших послуг з метою безперервності їх надання.

3.1.3. Інформувати Орендаря, у тому числі на адресу електронної пошти, зазначену у цьому Договорі, про зміну ціни більше ніж на 10% за Договорами про надання комунальних та інших послуг протягом 7 (семи) робочих днів з моменту як йому стало відомо про таку зміну.

3.1.4. В останній день місяця, у присутності Орендаря або його представника, знімати контрольні показання вузлів обліку, які засвідчуються підписами представників Сторін.

3.1.5. Надавати на запит Орендаря копії Договорів про надання комунальних та інших послуг, копії виставлених надавачами рахунків і актів приймання-передачі наданих послуг протягом трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту.

3.2. Орендар зобов'язується:

3.2.1. Відшкодувати Балансоутримувачу його витрати за Договорами про надання комунальних та інших послуг у розмірі, порядку і в строк, встановлений цим Договором.

Дотримуватись установлених вимог щодо користування будівлею та приміщенням за цим Договором.

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

3.2.2. 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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

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

3.2.3. Своєчасно інформувати Балансоутримувача про виявлені пошкодження, несправності елементів будівлі чи приміщення, а також не допускати виникнення таких пошкоджень своїми діями чи бездіяльністю.

3.2.4. Не пізніше 15 (п'ятнадцяти) днів з дня отримання рахунку-акту наданих послуг переказувати на рахунок Балансоутримувача вартість комунальних послуг та витрат на утримання будівлі та прибудинкової території відповідно до пункту 2.1. цього Договору.

Якщо Орендар протягом 15 (п'ятнадцяти) днів не сплачує Балансоутримувачу вартість витрат, які підлягають відшкодуванню згідно рахунків-актів наданих послуг останнього, Балансоутримувач має право припинити надання відповідних послуг Орендарю.

3.2.5. Не перешкоджати у денний час, а при аваріях і у нічний час, входженню в орендовані приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання приміщення і усунення пошкоджень і несправностей.

3.2.6. У разі здійснення Орендарем ремонту об'єкту оренди, на період його проведення, Орендар не звільняється від сплати вартості комунальних послуг та витрат на утримання будівлі та прибудинкової території.

3.2.7. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів будівлі, які сталися з вини Орендаря чи його працівників.

4 ПРАВА СТОРІН

4.1. Балансоутримувач має право:

4.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження чи руйнування елементів будівлі, які сталися з вини Орендаря чи його працівників.

4.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах за попередні періоди.

4.1.3. Скоригувати розмір відшкодування витрат на утримання нерухомого майна у разі зміни централізованих (регульованих) цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством України.

4.2. Орендар має право:

4.2.1. У випадку тимчасового припинення надання комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати відшкодування за комунальні послуги згідно з порядком, установленим чинним законодавством.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

5.2. Спори, які виникають під час виконання умов цього Договору, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

5.3. При несвоєчасному внесенні коштів за надані послуги Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми компенсації за кожен день прострочки.

5.4. Сплата штрафних санкцій не звільняє Орендаря від виконання взятих на себе зобов'язань відповідно до цього Договору.

5.5. Балансоутримувач не несе відповідальності за дії або бездіяльність виконавців комунальних послуг, зокрема, але не виключно: припинення електро-, газо- чи водопостачання, внаслідок яких було неможливим належне виконання обов'язків передбачених цим Договором.

6. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

6.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами. Керуючись ч.3 ст. 631 ЦК України Сторони домовились, що всі умови цього Договору розповсюджують свою дію на відносини між Сторонами, які виникли з _____20__ року і діють по _____20__ року включно (або на період дії договору оренди №__ від _____ року).

6.1.1. У випадку безпідставної відмови Орендаря підписати даний Договір, останній набуває чинності через 1 (один) місяць з дати його отримання.

6.2. Зміни та доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються іншою стороною протягом 15 (п'ятнадцяти) днів з дати їх надання на розгляд. У разі не згоди Орендаря або Балансоутримувача на пропозицію про внесення змін та доповнень до цього договору у встановлений цим пунктом строк, Сторони зобов'язані письмово повідомити іншу сторону про причини незгоди з такою пропозицією. В такому випадку зміни та доповнення

оформляються протоколом розбіжностей із зазначенням мотивів та правових підстав для внесення таких змін чи доповнень.

Всі спори можуть бути вирішені в судовому порядку. Всі зміни та доповнення вносяться у цей договір шляхом укладення додаткової угоди у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними його частинами.

6.3. Умови Договору зберігають свою силу в частині зобов'язань Орендаря щодо відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання будівлі і прибудинкової території – до виконання зобов'язань в повному обсязі.

6.4. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря або перехід права власності на орендоване приміщення чи будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору. Цей Договір зберігає свою чинність для нового власника приміщення та будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

6.5. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) закінчення строку дії договору оренди;
- 3) достроково за взаємною згодою сторін;
- 4) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

6.6. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

6.7. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

6.8. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

6.9. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону, Орендар зобов'язаний письмово повідомити про це Балансоутримувача протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору, всі листи, повідомлення, акти та інші документи, які направлені на вказані в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

Сторони визнають юридичну силу документів, що надсилаються поштою або електронною поштою по вказаних в Договорі реквізитах, якщо можливо достеменно встановити, що документ надісланий Стороною договору.

7. ФОРС - МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ (ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ)

7.1. Сторони за Договором домовились, що у випадку виникнення форс-мажорних обставин (дія непереборної сили, яка не залежить від волі Сторін), а саме: військових дій, блокади, землетрусів, повені та інших природних аномалій та інше, Сторони звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання своїх зобов'язань за цим Договором на час дії вказаних обставин.

7.2. Під обставинами непереборної сили у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза або всупереч їх волі та бажанню, настання та наслідки яких неможливо передбачити за звичайних обставин (лиха біологічного, техногенного, антропогенного походження, вибухів, пожеж, несправності обладнання, масових епідемій, епізоотій, епіфітотій) та які унеможливають виконання Сторонами умов цього Договору або перешкоджають виконанню.

8. Запевнення сторін

8.1. При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором Сторони, їх афілійовані особи, працівники або посередники не виплачують, не пропонують виплатити і не дозволяють виплату будь-яких грошових коштів або цінностей, прямо або побічно, будь-якими особами, для здійснення впливу на дії чи рішення цих осіб з метою отримання будь-яких неправомірних переваг чи досягнення інших неправомірних цілей.

8.2. Сторони розуміють необхідність проведення в його рамках процедур щодо запобігання корупції та контролюють їх дотримання. При цьому Сторони докладають розумні зусилля, щоб мінімізувати ризик ділових відносин з контрагентами, які можуть бути залучені в корупційну діяльність, а також забезпечують взаємне сприяння один одному в цілях запобігання корупції.

8.3. Сторони цього Договору повідомлені про зміст Закону України "Про запобігання корупції" та погоджуються суворо дотримуватися його вимог.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

Балансоутримувач – (Повне найменування, поштова, електронна адреси, номер рахунку, повне найменування банку, код ЄДРПОУ банку)

Орендар – (Повне найменування, поштова, електронна адреси, номер рахунку, повне найменування банку, код ЄДРПОУ банку)

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:

(підпис, власне ім'я та прізвище)

ОРЕНДАР:

(підпис, власне ім'я та прізвище)

Додаток № 1
до договору про відшкодування витрат балансоутримувача
утримання орендованого комунального майна
(у тому числі місць загального користування та
прибудинкової території)
та надання комунальних послуг
№ ___ від _____ 20__ року

Примірний Перелік послуг з утримання нежитлової будівлі та прибудинкової території за адресою: _____.

- дератизація, дезінсекція;
- обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення, опалення, мереж електропостачання та електрообладнання, газопостачання у разі їх наявності;
- прибирання та догляд за прибудинковою територією.

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:

ОРЕНДАР:

(підпис, власне ім'я та прізвище)

(підпис, власне ім'я та прізвище)

Секретар міської ради

Маргарита КОМАРОВА