

ДОГОВІР № 13-26-В

оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області

м. Вінниця

03 квітня 2026 р.

Орендодавець – управління спільної комунальної власності територіальних громад Вінницької області, код за ЄДРПОУ 20098076, в особі в.о. начальника Плаксієнка Назарія Олександровича, який діє на підставі Положення,

адреса електронної пошти: uskv@ukr.net,

адреса місцезнаходження: 21028, м.Вінниця, вул. Хмельницьке шосе, буд.7,

банківські реквізити:

№ п/п	Банківські реквізити для сплати:	Назва банку	МФО	Рахунок IBAN
1.	орендної плати	АТ «Ощадбанк»	300465	UA073020760000026002301079266
2.	забезпечувального депозиту ¹	АКБ «ІНДУСТРІАЛБАНК» в м. Вінниці	313849	UA733138490000026005010012956

Балансоутримувач² - комунальне некомерційне підприємство «Вінницька обласна клінічна психоневрологічна лікарня ім. акад. О.І. Ющенка Вінницької обласної Ради», код за ЄДРПОУ 01982264, в особі директора Кучерук Софії Олегівни, яка діє на підставі Статуту

адреса електронної пошти: vpbyust@ukr.net,

адреса місцезнаходження: 21037, вул. Пирогова, 109, м. Вінниця,

банківські реквізити:

Назва банку	МФО	Рахунок IBAN
АТ КБ «Приватбанк»	305299	UA283052990000026005006100151

Орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «Вінницька Соціальна аптека», код за ЄДРПОУ 38635664, в особі директора Слободяна Богдана Сергійовича, який діє на підставі Статуту,

адреса електронної пошти: o.danylchuk@evroapteka.com.ua,

адреса місцезнаходження: 21050, м. Вінниця, вул. Григорія Сковороди, буд. 6, прим. 31

банківські реквізити:

Назва банку	МФО	Рахунок IBAN
ПАТ «УкрСиббанк»		UA593510050000026008562923400

який є: переможцем аукціону від 30.03.2026 № LLP001-UA-20260325-96653; (далі — сторони), уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області, відповідно до розпорядження голови Вінницької обласної Ради від 24.03.2026 № 71, а саме⁴: приміщення №№ 1-7 (№ 27) першого поверху головного корпусу лікарні (літ. А) (нейрохірургічне відділення) загальною площею 69,3 кв. м, що розташовані за адресою: вул. Пирогова, б. 109, м. Вінниця, що є пам'яткою архітектури місцевого значення "Психіатрична лікарня" (1897р., охоронний номер № 20-М), інформація про яке опублікована в електронній торговій системі (ідентифікатор об'єкта: <https://prozorro.sale/planning/RGL001-UA-20210316-93248/>) (далі — майно).

1.2. Вартість майна для цілей страхування становить: 5 666 105,00 грн (п'ять мільйонів шістсот шістдесят шість тисяч сто п'ять гривень 00 копійок).

Права та обов'язки сторін

2.1. Орендар зобов'язаний⁵:

1) сплачувати орендну плату у порядку та строки, встановлені цим договором, у розмірі: **67 993,26 грн з ПДВ** (шістдесят сім тисяч дев'ятсот дев'яносто три гривні 26 копійок) на місяць;

2) використовувати майно з метою: **для розміщення аптеки;**

3) використовувати майно за таким графіком: (не застосовується)

4) у день підписання договору сплатити на рахунок Балансоутримувача витрати на⁶:

визначення ринкової (оціночної) вартості майна/проведення переоцінки майна у сумі 0,00 грн;

укладення охоронного договору в сумі 0,00 грн;

5) у день підписання договору прийняти у Балансоутримувача майно за актом приймання-передачі;

6) у день підписання договору сплатити на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит у розмірі місячної орендної плати без ПДВ (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634

«Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану») *0,00 грн, так як Орендарем сплачено забезпечувальний депозит у сумі 64 000,00 грн за попереднім Договором № 14-21 оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області від 01.06.2021.*

7) застрахувати майно на суму, визначену пунктом 1.2 цього договору, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, у порядку, встановленому законодавством, крім Орендарів, визначених абзацом другим частини першої статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які подали заяву про оренду майна протягом воєнного стану (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану») на період дії воєнного стану.

8) забезпечувати збереження майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати майно у стані, не гіршому, ніж на момент його передачі в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

9) забезпечувати представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до майна у робочі дні у робочий час з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору у порядку, встановленому законодавством;

10) у разі припинення цього договору повернути майно Балансоутримувачу у порядку, встановленому цим договором.

11) дотримуватись додаткової умов оренди: (у разі наявності);

2.2. Орендар має право:

1) володіти та користуватися майном відповідно до умов цього договору та законодавства;

2) вимагати від Балансоутримувача передачі йому майна або усунення перешкод у користуванні майном;

3) здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця/Балансоутримувача та постійної комісії обласної Ради з питань будівництва, комунального майна, транспорту та розвитку інфраструктури, за виключенням майна, отриманого в оренду без проведення аукціону;

4) за власний рахунок проводити поточний та капітальний ремонт за погодженням постійної комісії обласної Ради з питань будівництва, комунального майна, транспорту та розвитку інфраструктури та здійснювати невід'ємні поліпшення майна за наявності рішення Вінницької обласної Ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону України

«Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок);

5) на компенсацію вартості здійснених Орендарем невід’ємних поліпшень, зарахування витрат Орендаря на проведення капітального ремонту відповідно до законодавства та за наявності рішення представницького органу.

2.3. Балансоутримувач зобов’язаний передати Орендарю майно у день підписання цього договору за актом приймання-передачі та не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися майном.

2.4. Балансоутримувач та Орендодавець мають право вимагати від Орендаря виконання зобов’язань, встановлених цим договором, та здійснювати контроль за використанням майна, виконанням умов цього договору у порядку, встановленому законодавством.

2.5. Орендодавець зобов’язаний повернути Орендарю сплачений ним забезпечувальний депозит за вирахуванням заборгованості Орендаря з орендної плати протягом семи робочих днів з моменту отримання акта повернення майна з оренди, якщо інше не встановлено цим пунктом.

У першу чергу вираховується заборгованість Орендаря з орендної плати перед Орендодавцем.

Якщо цей договір припинено у зв’язку з настанням обставин, встановлених абзацами третім, четвертим, шостим та восьмим частини першої статті 24 Закону, строк повернення забезпечувального депозиту становить сім робочих днів з моменту припинення договору.

Якщо цей договір припинено у зв’язку із припинення юридичної особи — орендаря або визнання її банкрутом, забезпечувальний депозит протягом семи робочих днів з моменту припинення цього договору перераховується до обласного бюджету.

2.6. Сторони мають також інші права та обов’язки, встановлені цим договором.

Порядок сплати орендної плати

3.1. Орендар сплачує орендну плату до обласного бюджету та Орендодавцю у співвідношенні, визначеному Порядком та рішенням 8 сесії обласної Ради 8 скликання від 23.04.2021 № 134 «Про оренду майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вінницької області», зі змінами та доповненнями, за поточний місяць оренди до 5 числа місяця, наступного за звітним.

Орендар сплачує на рахунок Орендодавця орендну плату, вказану у пункті 2.1 Договору, разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати.

Орендодавець надає Орендарю акт-рахунок надання послуг за поточний місяць, а Орендар зобов'язується протягом 5 робочих днів підписати і повернути Орендодавцю другий примірник акта-рахунка.

У разі неповернення Орендарем акта-рахунка і ненадання заперечень щодо даних за актом-рахунком, він вважається погодженим.

Акт-рахунок надання послуг, направлений на електронну адресу Орендаря, вказану в договорі оренди, вважається врученим Орендарю. Орендар має право власноруч отримати рахунок у Орендодавця.

Якщо строк оренди, встановлений цим договором, становить менше місяця, або річна орендна плата, визначена цим договором, становить 1 (одну) гривню, Орендар сплачує орендну плату за весь строк оренди в день укладення цього договору.

3.2. Коригування орендної плати, визначеної за результатами аукціону або встановленої на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630 “Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно” (Офіційний вісник України, 2021 р., № 51, ст. 3151), на індекс інфляції здійснюється щомісяця з урахуванням індекса інфляції за попередній місяць.

Якщо Орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісяця з урахуванням індекса інфляції за попередній місяць.

3.3. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати з 5 числа місяця наступного за поточним нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення сплати орендної плати.

3.4. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, зараховується в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням цього договору — повертається Орендарю.

3.5. Сторони зобов'язані проводити звірвання взаєморозрахунків на вимогу однієї із сторін і оформляти акти звірвання.

Повернення майна з оренди

4.1. Орендар протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору зобов'язаний звільнити майно від власних речей та повернути його Балансоутримувачу, що оформлюється актом повернення майна з оренди,

який складається Орендодавцем та підписується Орендарем та Балансоутримувачем у чотирьох примірниках. Два примірники підписаного акта повернення майна з оренди Балансоутримувач надсилає Орендодавцю не пізніше наступного робочого дня після його підписання.

Якщо Орендар звільнив майно від власних речей, проте з незалежних від нього обставин не може підписати акт повернення майна з оренди, Балансоутримувач протягом трьох робочих днів з дня припинення цього договору здійснює огляд майна, складає та підписує чотири примірники акта повернення майна з оренди, надсилає по одному примірнику Орендарю, Орендодавцю та Вінницькій обласній Раді.

Якщо Орендар протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору не звільнив майно від власних речей та/або створює перешкоди у доступі до майна з метою його огляду, Балансоутримувач на четвертий робочий день повідомляє про це Орендодавця.

Якщо Балансоутримувач не склав або не підписав акт повернення майна з оренди у строк, встановлений абзацом першим цього пункту, Орендар на четвертий робочий день після припинення договору зобов'язаний скласти акт повернення майна з оренди у чотирьох примірниках і надіслати по одному підписаному ним примірнику Балансоутримувачу, Орендодавцю та Вінницькій обласній Раді.

Акт повернення майна з оренди не складається у разі припинення цього договору з підстав, встановлених абзацами третім — восьмим частини першої статті 24 Закону.

4.2. Майно вважається повернутим з оренди після припинення цього договору з дня:

підписання Балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем акта повернення майна з оренди;

підписання акта повернення майна з оренди Балансоутримувачем у випадку, встановленому абзацом другим пункту 4.1 цього договору;

підписання акта повернення майна з оренди Орендарем у випадку, встановленому абзацом четвертим пункту 4.1 цього договору;

настання обставин, визначених абзацами третім — восьмим частини першої статті 24 Закону.

4.3. Орендар, який не повертає майно у порядку, встановленому цим договором, сплачує до обласного бюджету неустойку в розмірі подвійної орендної плати за кожний день прострочення виконання зобов'язання з повернення майна.

Відшкодування витрат на утримання майна

5.1. Балансоутримувач та Орендар зобов'язані протягом десяти робочих днів з дати укладення цього договору укласти договір, предметом

якого є відшкодування Орендарем витрат Балансоутримувача на оплату спожитих комунальних послуг, якими забезпечене майно за договорами про їх надання, та земельного податку.

Розмір відшкодування встановлюється у розмірі ціни спожитої кількості одиниць виміру обсягу отриманої комунальної послуги, визначеної відповідно до показань вузла обліку, пропорційно площі майна до загальної площі нерухомості, вимірювання обсягу споживання якої здійснює такий вузол обліку.

До розміру відшкодування додається місячний розмір земельного податку, який підлягає сплаті Балансоутримувачем за земельну ділянку, на якій розташоване майно. Розмір відшкодування визначається пропорційно площі забудови будівлі (споруди) до загальної площі земельної ділянки. Якщо майно є частиною будівлі (споруди), розмір відшкодування земельного податку зменшується пропорційно площі майна до загальної площі будівлі (споруди).

До розміру відшкодування додаються витрати Балансоутримувача на виконання робіт (надання послуг), передбачених обов'язковим переліком послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, встановленим Мінрозвитку. Такі витрати визначаються пропорційно площі майна до загальної площі будівлі (споруди), в якій воно розташоване.

Включення до договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю витрат, не встановлених цим пунктом, не допускається.

Орендар має право укладати договори на постачання комунальних послуг безпосередньо з їх надавачами за наявності такої технічної можливості. Витрати, пов'язані з укладенням цих договорів та встановленням відповідних вузлів обліку, несе Орендар. Орендар зобов'язаний надавати Балансоутримувачу копії укладених договорів протягом трьох робочих днів з дати їх укладення. Витрати на оплату комунальних послуг, щодо яких Орендарем укладено договір безпосередньо з їх постачальником, не підлягають компенсації Балансоутримувачу.

Орендар відшкодовує Балансоутримувачу витрати за комунальні послуги та земельний податок у розмірах, встановлених абзацами третім і четвертим цього пункту, за період між датою підписання акта приймання-передачі майна та датою укладення договору, визначеного абзацом першим цього пункту.

Відповідальність і вирішення спорів за цим договором

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

Орендар відшкодовує всі збитки, завдані з його вини Балансоутримувачу або Орендодавцю, а також збитки, що виникли внаслідок невиконання або неналежного виконання ним умов цього договору. Орендар є відповідальним за підтримання належного технічного стану майна протягом строку дії договору.

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

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

Строк оренди та зміна умов договору

7.1. Цей договір діє з **03 квітня 2026 року по 02 квітня 2031 року**.

Орендар вступає у строкове платне користування майном у день підписання акта приймання-передачі майна.

Умови цього договору зберігають силу протягом усього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині невиконаних зобов'язань за цим договором — до їх виконання.

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

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

7.4. Цей договір є чинним для нового власника майна (його правонаступника). Перехід права власності на орендоване майно третім особам не є підставою для зміни або припинення дії цього договору, якщо інше не передбачено цим договором.

Припинення договору

8.1. Цей договір припиняється у випадках, передбачених частиною першою статті 24 Закону.

Цей договір може бути достроково припинений за згодою сторін. Цей договір може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим договором.

8.2. Орендодавець має право відмовитися від цього договору і вимагати повернення майна, якщо:

сумарна заборгованість Орендаря з орендної плати більша або дорівнює орендній платі за три місяці;

Орендар не приймає майно у Балансоутримувача за актом приймання-передачі;

Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону.

8.3. Орендар має право відмовитися від цього договору, якщо Балансоутримувач не передає йому майно в порядку, встановленому цим договором.

8.4. У разі відмови Орендодавця або Орендаря від цього договору договір є розірваним з моменту одержання іншими сторонами письмового повідомлення про відмову від цього договору в порядку, визначеному цим договором.

8.5. Орендодавець має право вимагати розірвання цього договору, якщо Орендар:

передав майно, його частину в користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар, який має право на передачу майна в суборенду, передав майно в суборенду особі, яка відповідає вимогам статті 4 Закону, і надав Орендодавцю копію договору суборенди для оприлюднення в електронній торговій системі;

не виконує зобов'язання, встановлені пунктом 2.1 цього договору.

8.6. Орендар має право вимагати розірвання цього договору, якщо Балансоутримувач створює йому перешкоди у користуванні майном.

8.7. Сторона письмово повідомляє інші сторони цього договору про наявність обставин, які надають їй право вимагати розірвання цього договору в порядку, встановленому цим договором.

Якщо протягом 10 робочих днів з дня отримання повідомлення сторони про наявність обставин, які надають їй право вимагати розірвання цього договору, інші сторони не усунуть зазначені обставини або якщо їх усунення неможливе, між сторонами укладається додатковий договір про розірвання цього договору.

Якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання цього договору у зв'язку з наявністю обставин, які дають одній із сторін право вимагати його розірвання, договір може бути розірваний за рішенням суду на вимогу такої сторони.

Порядок взаємного інформування сторін

9.1. Кожна із сторін повідомляє іншій інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, в один з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законом, а саме шляхом:

надсилання документа в паперовій формі реєстрованим поштовим відправленням на адресу сторони, зазначену в цьому договорі, або

надсилання електронного документа з накладеним відповідно до Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги" електронним підписом уповноваженої особи сторони-відправника на зазначену в цьому договорі адресу електронної пошти сторони-одержувача, або надсилання скан-копії документа на електронну пошту, вказану в договорі оренди.

Документи, відправлені електронною поштою, мають повну юридичну силу до моменту обміну оригіналами (при волевиявленні Сторін), породжують права та обов'язки для Сторін, можуть бути подані до судових інстанцій в якості належних доказів і не можуть спростовуватися Сторонами.

9.2. Моментом отримання стороною інформації, пов'язаної з виконанням умов цього договору, є:

день надсилання електронного документа з накладеним відповідно до Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги" електронним підписом уповноваженої особи сторони-відправника на зазначену в цьому договорі адресу електронної пошти сторони-одержувача;

день отримання стороною реєстрованого поштового відправлення, зазначений у повідомленні про його вручення, або день відмови сторони від отримання реєстрованого поштового відправлення, зазначений на такому поштовому відправленні/повідомленні про його надходження;

день повернення реєстрованого поштового відправлення стороні-відправнику у зв'язку з відсутністю адресата або закінченням встановленого строку зберігання поштового відправлення;

день надсилання скан-копії документа на електронну пошту, вказану в договорі оренди.

Прикінцеві положення

10.1. Сторона цього договору зобов'язана письмово повідомити іншим сторонам договору про зміни в її найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах, адресі електронної пошти протягом двох робочих днів з дати їх настання.

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

10.3. Заміна сторони цього договору здійснюється шляхом внесення змін до нього.

У разі реорганізації Орендаря договір оренди є чинним для відповідного правонаступника юридичної особи — Орендаря.

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

10.4. Цей Договір укладено у чотирьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

Підписи сторін

Від Орендодавця:

Управління спільної комунальної власності територіальних громад Вінницької області

В.о. начальника



ПЛАКСІЄНКО Н.О.

Від Балансоутримувача:

Комунальне некомерційне підприємство «Вінницька обласна клінічна психоневрологічна лікарня ім. акад. О.І. Ющенка Вінницької обласної Ради»

Директор



КУЧЕРУК С.О.

Від Орендаря:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Вінницька Соціальна аптека»

Директор



СЛОБОДЯН Б.С.

¹Зазначається рахунок для сплати забезпечувального депозиту.

²Якщо балансоутримувач є орендодавцем, — щодо інформації про балансоутримувача зазначається: “Орендодавець є балансоутримувачем об’єкта оренди”.

³Серія (за наявності) та номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті.

⁴Зазначається опис об’єкта оренди відповідно до інформації, опублікованої в електронній торговій системі.

⁵До переліку обов’язків орендаря також додаються зобов’язання, встановлені додатковими умовами оренди, визначеними відповідно до законодавства. Обов’язки, які не застосовуються до орендаря, виключаються.

⁶Якщо орендарем є бюджетна установа, то встановлюється 10-денний строк для виконання такого зобов’язання.

⁷У разі коли річна орендна плата, визначена цим договором, становить 1 (одну) гривню, забезпечувальний депозит не сплачується, а цей пункт у договорі не зазначається.”.

