

Додаток 4
до рішення 22 сесії 7 скликання
Мохнатинської сільської ради
«Про підвищення ефективності використання
комунального майна Мохнатинської територіальної громади»
від « 15 » листопада 2018 року

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
комунального майна,
що належить Мохнатинській територіальній громаді № ____

с. Мохнатин “ ____ ” _____ 20__ року

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця)
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:
_____ (далі - Орендодавець)
в особі _____,
(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____,
(назва, дата, № документа)

з одного боку, та _____,
(повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:
_____ (далі -
Орендар) в особі _____,
(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____,
(назва, дата, № документа)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно _____

(повна назва)

(надалі – Майно), що належить Мохнатинській територіальній громаді.

У разі оренди нежилых приміщень у будівлях та спорудах, зазначається розміщення приміщення у будівлі (поверх).

Інше окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого), що передається в оренду зазначається окремо.

- Майно знаходиться за адресою: _____.
- Загальна площа _____ кв.м.

У разі наявності, зазначаються площі спільного користування, підвалів та інші, що входять до складу Майна.

• Вартість Майна згідно зі звітом про незалежну оцінку/актом оцінки/бухгалтерською довідкою про балансову вартість за станом на « ____ » _____ 20__ року становить _____ грн.

У кожному конкретному випадку вартість визначається або шляхом проведення незалежної оцінки, або за балансовою вартістю.

Акт оцінки/ бухгалтерська довідка про балансову вартість Майна складається у випадках, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

Майно знаходиться в оперативному управлінні (господарському віданні)

_____.
(повна назва балансоутримувача)

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Стан Майна на момент укладання договору (потребує/не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання- передавання.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Вступ Орендаря у строкове платне користування Майном настає у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – не раніше дати державної реєстрації Договору) та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається Мохнатинська територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата є платежем, який Орендар вносить Орендодавцю незалежно від наслідків господарської діяльності і визначається на підставі Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду комунального майна Мохнатинської територіальної громади, затвердженої рішенням сільської ради від ____ .11.2018 року (22 сесія 7 скликання), або за результатами конкурсу на право укладання договору оренди і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць за який є інформація про індекс інфляції) - _____ 20__ року

• _____ грн. _____ коп.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 20__ року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____.

(місяці, роки)

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

3.3. Орендна плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць, що друкується Мінстатом України.

3.4. Установлену в п.3.1 орендну плату Орендар зобов'язаний перерахувати на рахунок Орендодавця _____

(№ рахунку та реквізити банку)

_____ щомісяця, не пізніше останнього числа поточного місяця.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та рішеннями сільської ради з дня їх вступу в законну силу.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцю відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі

подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, включаючи день оплати.

У разі несвоєчасного надходження орендної плати у першу чергу погашається пеня.

3.7. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів або поверненню Орендарю у встановленому порядку.

3.8. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи пеню.

3.9. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за землю.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1 Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються відповідно до чинного законодавства.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору та своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти відповідні акти звіряння.

5.3. Утримувати орендоване Майно у повній збереженості, запобігати його пошкодженню і псуванню, своєчасно здійснювати за власний рахунок необхідний поточний, капітальний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

На період проведення ремонту об'єкту оренди Орендар не звільняється від сплати орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.

5.4. Проводити капітальний ремонт, реконструкцію, технічне переобладнання орендованого Майна тільки з дозволу Орендодавця за рахунок власних коштів, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнанні приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження у будівлі, які виникли у результаті ремонту орендованого приміщення.

Не пізніше 3-х місяців після закінчення ремонтних робіт, пов'язаних з переплануванням або реконструкцією, що потягла за собою зміну конструктивних елементів орендованого нерухомого Майна або його частини, оплатити витрати на виготовлення технічного паспорту на це приміщення.

5.5. Приймати дольову участь у межах орендованих площ при проведенні ремонту фасаду будівлі та при благоустрої прилеглої території згідно з планом за рахунок власних коштів без подальшої компенсації.

5.6. Утримувати орендоване Майно у чистоті і технічно виправному стані, забезпечувати санітарний, екологічно чистий стан, упорядкування прилеглої території та сплачувати витрати на її прибирання і очистку при забрудненні його господарською діяльністю (будівельне сміття, харчові відходи і т.п.).

5.7. Сплачувати фактичні витрати за одержання послуг електро-, тепло-, газо-, водопостачання та водовідведення (за наявності) для чого у місячний термін оформити договори з відповідними службами.

У разі, якщо комунальні послуги сплачує Орендодавець, то цей пункт замінити пунктом наступного змісту: “Компенсувати Орендодавцю вартість комунальних послуг (конкретизувати яких) згідно виставлених рахунків. У разі несплати комунальних платежів Орендодавець має право припинити надання комунальних послуг і порушити питання про дострокове розірвання Договору.”

У разі необхідності, пункт доповнюється реченням наступного змісту: “Здійснювати витрати, пов’язані з утриманням орендованого майна. Протягом 15 днів укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна.”

Сторони мають право конкретизувати умови цього пункту за необхідністю.

5.8. За свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні з вини Орендаря.

5.9. Виконувати розпорядження і накази органів влади, що відносяться до здійснення протипожежних заходів. Протягом місяця отримати дозвіл на початок роботи об’єкта оренди від органу державного пожежного нагляду та надати підтвердження цього Орендодавцеві.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього Майно у належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з усіма зробленими в ньому поліпшеннями та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (часткової або повної) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.11. З моменту припинення або розірвання Договору по день підписання акта приймання-передавання Майна включно, якщо обов’язки щодо повернення Майна Орендарем не виконуються, сплачувати Орендодавцю неустойку за кожний день прострочення у розмірі подвійної плати за користування майном, що розраховується від суми орендної плати за останній місяць оренди.

5.12. Дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій, проводити їх обслуговування та при необхідності забезпечити доступ експлуатаційних організацій до цих мереж з метою профілактичного огляду і ремонту. В разі виникнення аварійної ситуації забезпечити доступ експлуатаційних організацій протягом усієї доби.

5.13. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване майно на суму не менш ніж його вартість за звітом про оцінку/актом оцінки/ бухгалтерською довідкою про балансову вартість на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об’єкта оренди, у порядку, визначеному чинним законодавством. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.14. Протягом місяця з моменту дії Договору подати заявку щодо відведення земельної ділянки, оформити її відведення та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату (або податок) за землю.

У разі, якщо земельна ділянка надана в користування Орендодавцю, Орендар повинен перераховувати плату (податок) за користування земельною ділянкою пропорційно до орендованої площі на рахунок Орендодавця згідно з виставленим рахунком.

5.15. Здійснювати заходи щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці та охорони навколишнього середовища.

5.16. У разі зміни керівника, юридичної адреси або реквізитів Орендаря письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з наданням відповідних документів. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, які направлені за юридичною адресою, вважаються врученими.

5.17. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору *(якщо це передбачено законодавством)* за рахунок власних коштів.

5.18. Забезпечувати безперешкодний доступ у будь-який час до орендованого майна представників Орендодавця для перевірки його використання за цільовим призначенням та дотримання Орендарем умов договору.

Надавати Орендодавцю за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо орендованого майна.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених чинним законодавством України, використовуючи орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна: проводити заміну реконструкцію, технічне переозброєння, капітальний ремонт, що зумовлює підвищення його вартості. Виконувати всі роботи щодо пристосування приміщень до особливостей діяльності Орендаря за рахунок власних коштів.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця здавати в суборенду орендоване Майно.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватись орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. Нести ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

7.4. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.5. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі невикористання орендованого Майна відповідно до мети, зазначеної у Договорі чи у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов Договору.

8.3. Відмовитися від цього Договору і вимагати повернення Майна Орендодавцю, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від Договору, він є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

8.4. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

9.2. 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 Майно комунальної власності Іванівської територіальної громади.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір діє з “__” _____ 20__ року до “__” _____ 20__ року включно.

У разі нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договір є укладеним з моменту державної реєстрації.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення допускаються за взаємної згоди сторін, розглядаються протягом двадцяти днів з дати їх подання до розгляду іншою Стороною та оформлюються додатковою угодою до Договору.

10.4. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

У разі дострокового припинення Договору сторона, яка виступає ініціатором розриву зобов'язана завчасно попередити про це в письмовій формі.

10.5. Термін дії Договору може бути продовжено тільки шляхом укладання додаткової угоди за наявності письмової заяви Орендаря, наданої Орендодавцю за два місяці до закінчення строку дії Договору.

10.6. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого Майна;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін, на вимогу однієї сторони або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.8. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого

Майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складанню акта приймання-передавання покладається на Орендаря.

10.11. Договір може бути розірваний достроково на вимоги однієї зі Сторін шляхом повідомлення іншої Сторони про припинення договору за 30 календарних днів до дати припинення.

10.12. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.13. Договір оренди складено в 2-х (двох) примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1 - Орендодавцю;

2 - Орендарю.

У разі нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору, він складається у 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу: 3 – Нотаріусу.

Відповідно до індивідуальної діяльності Орендаря та специфіки орендованого Майна, передбачаються інші умови договору, які не суперечать суспільним інтересам Іванівської територіальної громади..

11. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- акт приймання-передавання орендованого Майна;

- розрахунок орендної плати;

- висновок про вартість /акт оцінки/бухгалтерська довідка про балансову вартість Майна, що передається в оренду;

- витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки).

Орендодавець:

Орендар:

М.П.

М.П.