

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

**оренди індивідуально визначеного нерухомого майна, що належить
до спільної власності територіальних громад міст та селищ
та знаходиться в управлінні Добропільської міської ради**

Місто _____ № _____

(число, місяць, рік – словами)

Ми, що нижче підписалися, _____, ідентифікаційний код ЄДРПОУ
(повна назва Орендодавця)

_____, місцезнаходження якого: _____

(адреса)

(далі – Орендодавець), в особі _____, що мешкає:
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____ та діє на підставі,
(адреса)

_____, з _____ одного боку,
та _____, ідентифікаційний код

ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____

(адреса)

(далі – Орендар), в особі _____, що мешкає:
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____ та діє на підставі
(адреса)

_____, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:
(статуту, довіреність тощо)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування індивідуально визначене майно, яке знаходиться в спільній власності територіальних громад міст та селищ, що знаходиться в у правлінні Добропільської міської ради, _____

(повна назва)

(далі – Майно) площею _____ кв. м, що розміщене за адресою: _____,
на _____ (поверсі (ах)) _____ (будинку, приміщення, будівлі)
_____, що перебуває на балансі _____

(далі-Балансоутримувач)

вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку/актом оцінки на « » _____ 200__ р. і становить за незалежною оцінкою _____ грн.

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами) (далі - Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта

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 за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном 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 територіальна громада міст та селищ, що знаходяться в управлінні Добропільської міської ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку/ в акті оцінки, складеному за Методикою оцінки.

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

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, затвердженої відповідним рішенням Добропільської міської ради (далі - Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди комунального майна і становить без ПДВ за перший місяць оренди – _____ 2020 р. _____ грн.

У разі, якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди (при відсутності інформації про індекс інфляції) цей пункт викладається в такій редакції:

3.1 Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, затвердженої відповідним рішенням Добропільської міської ради (далі - Методика розрахунку), або за результатами конкурсу на право оренди комунального майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) – _____ 2020 р. _____ грн.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 200__ р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____ (місяць) _____ (місяці, роки)

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

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.

3.6. Орендна плата перераховується до міського бюджету (Балансоутримувачу) щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за тим, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету у визначеному пунктом 3.6 розмірі відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, уключаючи день оплати.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 100% від суми заборгованості.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла до міського бюджету та Балансоутримувачу, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останніх два місяці оренди.

3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуовуючи санкції, до міського бюджету (Балансоутримувачу).

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад міст та селищ, що знаходиться в управлінні Добропільської міської ради.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7, 6.3 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на

здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 N 686 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11.06.2018 за N711/32163.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. За актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до місцевого бюджету у розмірі, визначеному у пункті 3.1 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останні два місяці з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати місцевому бюджету збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).

5.4. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.5. 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.

5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний 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.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

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 5.9 такого змісту:

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

5.10. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку/актом оцінки на користь _____,

Орендодавця (для передачі Балансоутримувачу) або Орендаря який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.11. Щоквартально до 15 числа наступного за звітним кварталом надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати до міського бюджету м. Добропілля). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.12. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та

відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.13. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

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

5.15. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.16. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

5.17. Нести за рахунок власних коштів всі витрати пов'язані:

- з передачею орендованого майна в оренду,
- з укладанням цього договору,
- з проведенням незалежної оцінки орендованого майна за цим договором,
- з продовженням дії цього договору.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди групи інвентарних об'єктів до Договору за згодою Сторін може бути включений пункт 6.2 такого змісту:

"6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна, за умови, що це не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і використовуються у порядку, визначеному чинним законодавством".

6.3. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до міського бюджету.

6.4. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

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 перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. 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.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

Договір може містити або не містити забор'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень Майна.

7.5. Відшкодувати Орендарю у разі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті 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 погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. 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 державне Майно.

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 укладено строком на _____, що діє з "___" _____ 200_ р. до "___" _____ 20__ р. включно.

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 до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

10.4. За умови досконалого виконання своїх обов'язків Орендарем та наявності письмової заяви Орендаря про продовження цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір може бути продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

Зазначені дії підтверджуються відповідним рішенням виконавчого комітету Добропільської міської ради (дозволом органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди) та оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

10.5. 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.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем або іншою юридичною чи фізичною особою за конкурсом (аукціоном);
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа)

10.7. 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, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, після припинення (розірвання) Договору оренди, не підлягає компенсації.

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 складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 3,3% від вартості об'єкта оренди визначеної шляхом незалежної оцінки за кожен день користування Майном.

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

10.13. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. ПЛАТІЖНІ ТА ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ

Орендодавець _____
Орендар _____

12. ДОДАТКИ

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

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку/акт оцінки Майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

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

Орендодавець

М.П.

Орендар

М.П.