

**Договір
оренди комунального майна
Мостиської міської ради**

м. Мостиська

_____ 20 р.

Мостиська міська рада Львівської області (далі – Орендодавець) в особі міського голови Пельц Мирослави Степанівни, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони,

та

_____ (повна назва особи орендаря)
(далі - Орендар) в особі _____,
_____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)
що діє на підставі _____,
_____ (статут, довіреність тощо)
з іншої сторони, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі _____ передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно – частину покрівлі нежитлової будівлі (далі – Майно), що є на балансі Відділу культури, туризму та охорони культурної спадщини Мостиської міської ради, загальною площею 280 кв.м, розміщену за адресою: м.Мостиська, вул.Грушевського, 18, згідно з актом приймання-передачі Майна.

1.2. Ринкова вартість Майна станом на 31.03.2021р. становить 445 537 гривень без ПДВ.

Ринкова (оціночна) вартість визначена на підставі звіту про оцінку Майна.

1.3. Майно передається в оренду для використання за будь-яким цільовим призначенням, крім розміщення наступних об'єктів:

- 1) Тренажерні зали, заклади фізичної культури і спорту, діяльність з організації та проведення занять різними видами спорту;
- 2) Заклади харчування, кафе, бари, ресторани, які здійснюють продаж товарів підакцизної групи. Торговельні об'єкти, які здійснюють продаж товарів підакцизної групи;
- 3) Нічні клуби. Ресторани з нічним режимом роботи (після 22 год). Сауни, лазні. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності. Готелі, хостели, турбази, мотелі, кемпінги, літні будиночки. Комп'ютерні клуби та Інтернет-кафе;
- 4) Пункти обміну валюти, банкомати, платіжні термінали. Торговельні автомати. Розміщення технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, суб'єктів підприємницької діяльності, які надають послуги зв'язку, послуги доступу до Інтернету, телекомунікації, передання сигналу мовлення. Розміщення зовнішньої реклами на будівлях і спорудах. Продаж книг, газет і журналів;
- 5) Ритуальні послуги. Громадські вбиральні. Збір і сортування вторинної сировини.

Додаткова умова щодо виконання ремонтних робіт: ремонт даху в рахунок орендної плати.

1.4. Про стан Майна, що передається в оренду, зазначено в акті приймання-передачі.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення сторонами домовленості з усіх його істотних умов і підписання ними тексту договору. Початок перебігу терміну дії договору та настання обов'язку сплати Орендарем орендної плати починається з дати підписання сторонами акта приймання-передачі Майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно.

Власником майна залишається Мостиська міська рада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення цього Договору Орендар повертає Майно Мостиській міській раді.

Орендар повертає Майно за актом приймання-передачі, який підписують Орендар, Орендодавець (Балансоутримувач).

Майно вважається поверненим з моменту підписання акта приймання-передачі.

2.4. Обов'язок зі складання акта приймання-передачі покладається на Балансоутримувача орендованого майна.

2.5. Передача Майна здійснюється після сплати Орендарем авансового внеску, який підлягає зарахуванню в рахунок майбутніх орендних платежів у розмірі та порядку, визначеному п. 3.3 Договору.

Несплата Орендарем авансового внеску є підставою для відмови Орендодавцем у передачі Майна.

3. Орендна плата

3.1. Розмір орендної плати за об'єкт оренди визначається відповідно до результатів аукціону і становить _____ грн без ПДВ за перший місяць оренди.

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

3.2. Розмір орендної плати коригується на відповідний індекс інфляції. В інших випадках розмір орендної плати переглядається тільки за згодою сторін або за рішенням суду, господарського суду.

3.3. Встановлену орендну плату за користування об'єктом оренди в поточному місяці "Орендар" зобов'язується перерахувати не пізніше 25 числа поточного місяця на розрахунковий рахунок Балансоутримувача: Мостиська міська рада Львівської області, рах.: UA618201720314251002203046119, ДКСУ м.Київ, ЄДРПОУ:26307500. .

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, у порядку, визначеному чинним законодавством. Одностороння зміна розміру орендної плати однією із сторін не допускається. Не вважається односторонньою зміною розміру орендної плати її коригування на індекс інфляції відповідно до Методики.

3.5. За несвоєчасну сплату орендної плати стягується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення.

Несплата орендної плати в повному обсязі протягом трьох місяців підряд є підставою для дострокового розірвання Договору.

3.6. Наднормативна сума орендної плати підлягає в установленому порядку поверненню Орендареві або заліку в рахунок наступних платежів.

3.7. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за користування земельною ділянкою.

3.8. Якщо в Орендаря наявна заборгованість за Договором та/або за договором про порядок участі Орендаря в компенсації (відшкодуванні) витрат на оплату комунальних послуг і утримання комунального майна Мостиської міської ради, він не може звертатись із заявою про продовження Договору до моменту погашення ним такої заборгованості.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Мостиської міської ради.

5. Обов'язки та права Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

5.1. Забезпечити передачу Орендареві в оренду Майна згідно з цим Договором за актом приймання-передачі.

5.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватися Майном на умовах цього Договору.

Орендодавець має право:

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

5.4. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану Майна внаслідок невиконання або неналежного невиконання умов цього Договору.

5.5. Достроково розірвати Договір за наявності підстав, передбачених чинним законодавством України.

5.6. Проводити реконструкцію або капітальний ремонт будинку (споруди, приміщення).

6. Обов'язки та права Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

6.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

6.3. Забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню; здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.4. Своєчасно здійснювати за власний кошт без подальшого відшкодування поточний та інші види ремонтів Майна, **провести ремонт даху в рахунок орендної плати.**

6.5. Капітальний та поточний ремонт, реконструкцію, технічне переобладнання об'єкта оренди проводити тільки з дозволу Орендодавця з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої в установленому порядку.

Після проведення перепланування або реконструкції, що потягла за собою зміну конструктивних елементів приміщення (будівлі, споруди), Орендар зобов'язаний замовити за власний рахунок технічний паспорт на це приміщення (будівлю, споруду) і не пізніше 3 місяців після закінчення ремонтних робіт надати його Орендодавцеві.

6.6. Отримати письмове погодження на проведення робіт, передбачених пунктом 6.19 від Балансоутримувача, до моменту звернення до Орендодавця.

6.7. Надавати безперешкодний доступ на об'єкт оренди представників Орендодавця та Балансоутримувача з метою перевірки ефективності його використання відповідно до умов цього Договору.

6.8. Своєчасно надавати інформацію про зміну основного виду діяльності згідно з установчими документами.

6.9. Щоквартально здійснювати звірку розрахунків з орендної плати з Балансоутримувачем не пізніше 20 числа наступного місяця після звітного кварталу. Результати звірки оформлюють відповідним актом, який підписуються Орендар та Балансоутримувач.

6.10. Протягом 10 календарних днів від дати укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди на суму, не меншу ніж зазначена в пункті 1.2 цього Договору, визначаючи Балансоутримувача як Вигодонабувача за договором страхування, у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб Об'єкт оренди залишався застрахованим на весь строк дії цього Договору.

6.11. Протягом 10 календарних днів з дати укладення договору страхування надати Балансоутримувачу та Орендодавцеві засвідчені належним чином копії договору (договорів) страхування і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

6.12. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

6.13. У разі припинення або розірвання Договору повернути орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря.

6.14. Укласти за вимогою Балансоутримувача Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання переданого в оренду Майна та надання комунальних послуг Орендареві.

Несплата плати за відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та надання комунальних послуг Орендареві в повному обсязі протягом одного місяця від дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання Договору.

6.15. Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору звернутися до Орендодавця із заявою про продовження цього Договору.

6.16. Компенсовувати витрати, пов'язані з проведенням переоцінки (оцінки) об'єкта оренди.

6.17. Відшкодувати витрати на користь орендодавця за проведення оцінки майна у розмірі **1080 грн.**, на рахунок Мостиської міської ради Львівської області: UA108201720344211002200046119, ДКСУ м.Київ, ЄДРПОУ:26307500.

Орендар має право:

6.17. Використовувати Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.18. За письмового дозволу Орендодавця виконувати всі роботи з пристосування Майна до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань Майна, які здійснює Орендар і які неможливо відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає. Витрати Орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту Майна, що вже були зараховані Орендареві в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно під час продовженні договору оренди Майна.

6.19. Звернутися до Орендодавця з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень Майна, якщо за розрахунками Орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт Об'єкта оренди, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості Майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди Майна станом на будь-яку дату поточного року.

Орендар не може вилучати з Об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення, покращення (поліпшення), отримані внаслідок проведення капітального ремонту, у тому числі у разі непродовження з Орендарем Договору.

Вартість невід'ємних поліпшень Майна, які неможливо відокремити від нього без заподіяння шкоди, компенсації з боку Орендодавця не підлягає.

6.20. Залишати за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди, за наявності письмового дозволу Орендодавця на такі поліпшення.

6.21. За письмовою згодою Орендодавця передати Майно в суборенду, за винятком майна, отриманого без проведення аукціону.

Договір суборенди підлягає обов'язковому погодженню Орендодавцем.

Строк надання Майна в суборенду не може перевищувати строку дії цього Договору.

До договору суборенди застосовуються положення цього Договору.

Майно не може бути передане в суборенду особам, які не відповідають вимогам до орендарів, встановленим Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

Надання Орендарем Майна в суборенду не звільняє його від виконання умов цього Договору.

Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, підлягає перерахунку до міського бюджету, про що Орендар зобов'язаний щомісячно повідомляти Орендодавця шляхом надання підтверджувальних документів (платіжного доручення, квитанції про оплату тощо).

6.22. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

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

8. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

8.1. Цей Договір укладено строком на 5 років, що діє від _____ 20 р. до _____ 20 р. включно.

8.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії 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.

8.3. Зміни й доповнення або розірвання Договору допускаються за взаємної згоди сторін.

8.4. За ініціативою однієї із сторін Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

8.5. 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.

Інвентар та обладнання, встановлені Орендарем за його рахунок незалежно від згоди Орендодавця, що стали невід'ємною частиною будинку (приміщення) чи прилеглих до будинку споруд і які не можуть бути демонтовані без пошкоджень Майна, переходять у комунальну власність Мостиської міської ради (крім випадків приватизації об'єкта оренди за участю Орендаря).

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

8.7. Договір оренди припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його укладено;
- укладення з Орендарем договору концесії такого майна;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);

- припинення юридичної особи - Орендаря або юридичної особи - Орендодавця (за відсутності правонаступника);
- смерті фізичної особи - Орендаря;
- визнання Орендаря банкрутом;
- знищення об'єкта оренди або його значне пошкодження.

8.8. Невиконання умов, додаткових умов оренди майна, в тому числі невиконання Орендарем обов'язку щодо ремонту даху, несплата Орендарем плати за відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та надання комунальних послуг Орендареві в повному обсязі протягом одного місяця від дня закінчення строку платежу є підставами для дострокового розірвання Договору.

Договір оренди також може бути достроково припинений за згодою сторін, за рішенням суду та з інших підстав, передбачених Законом України "Про оренду державного та комунального майна" або договором.

8.9. У разі банкрутства Орендар відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до чинного законодавства України.

8.10. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути Орендарем.

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

8.12. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

9. Додатки

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

9.1. Акт приймання-передачі орендованого Майна.

9.2. Інше.

10. Юридичні адреси, реквізити і підписи сторін

Орендодавець

Мостиська міськ рада Львівської області

м.Мостиська, вул.Грушевського, 6

код ЄДРПОУ:26307500

рах.: UA618201720314251002203046119,

ДКСУ м.Київ

Міський голова

Пельц М.С.

М.П.

Орендар

Юридична адреса: _____;

тел. _____

Розрахунковий рахунок _____

МФО _____

код ЄДРПОУ _____

Свідоцтво про реєстрацію платника ПДВ

№ _____

Індивідуальний податковий номер

№ _____

М.П.

Підпис