

Договір оренди комунального майна № _____

_____ (число, місяць, рік)
Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця)
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження
якого: _____
(адреса)
(далі - Орендодавець) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
який діє на підставі _____,
(назва, №, дата документа)
з одного боку, та _____,
(повна назва особи Орендаря)
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження
якого: _____
(адреса)
(далі - Орендар) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
який діє на підставі _____,
(статут, довіреність тощо)
з іншого боку, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар бере в строкове платне користування комунальне окреме індивідуально визначене майно _____ (будівля, споруда, приміщення) (надалі – Майно), площею _____ м², що розміщене за адресою: _____, що перебуває на балансі _____ (далі Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку / актом оцінки на "____" _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою / залишковою вартістю _____ грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Стан майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

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 сіл, селищ, міста Дергачівського району в особі Дергачівської районної ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно, що знаходиться у спільній власності сіл, селищ, міста Дергачівського району та пропорції її розподілу затвердженої рішенням _____ сесії Дергачівської районної ради _____ скликання від _____ р. (далі-Методики), або за результатами конкурсу на право оренди Майна і становить без ПДВ за перший місяць оренди - _____ 20__ р.(місяць, рік) __ 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 орендної плати за майно, що знаходиться у спільній власності сіл, селищ, міста Дергачівського району та пропорції її розподілу затвердженої рішенням _____ сесії Дергачівської районної ради _____ скликання від _____ р. (далі-Методики), або за результатами конкурсу на право оренди Майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) - _____ 20__ р (місяць, рік) _____ грн. Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 20__ р. (місяць,рік) визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____ (місяці, роки).

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

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 районного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні ____ % до ____ % щомісяця не пізніше 15 числа місяця.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі _____ 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 _____ % від суми заборгованості.

3.9. Зайва сума орендної плати, що надійшла до районного 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 останній місяць (_____ останні 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, урахуваючи санкції, до районного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховується його Орендодавцем (балансоутримувачем) і використовується на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

"4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майна нараховуються його Орендарем, залишаються в його розпорядженні в першочерговому порядку використовується ним на повне відновлення орендованих основних фондів."

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади сіл, селищ, міста Дергачівського району в особі Дергачівської районної ради .

4.3. Відновлення орендованого майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.3., 6.2. цього Договору.

4.4 Для отримання згоди Орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень Орендар подає заяву та такий пакет документів: опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення; інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна; приписи органів пожежного нагляду, охорони праці, якщо такі є; експертний висновок на проектно-кошторисну документацію.

4.5. У разі отримання від Орендодавця згоди на проведення невід'ємних поліпшень, Орендар складає графік поетапного виконання робіт та проектно-кошторисну документацію і подає відповідні документи Орендодавцю на затвердження. Акт виконаних робіт по кожному етапу погоджується з Орендодавцем. У разі перевищення кошторису на відповідному етапі робіт, без попереднього погодження такого перевищення з Орендодавцем, вважається, що Орендар без згоди Орендодавця здійснив невід'ємні поліпшення на суму перевищення кошторису, які у подальшому не підлягають компенсації.

5.Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

У разі оренди будівлі або споруди:

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 районного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати районному бюджету і Балансоутримувачу 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 (період) невідповідностей вимогам 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. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). 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.

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 районного 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.

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

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі 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 (юридичної особи) 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 визначати порядок відшкодування Орендодавцем Орендареві вартості поліпшень орендованого 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 Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в 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.

8.4. Відмовитись від договору оренди у випадку несплати Орендарем орендної плати (повністю або частково) протягом трьох місяців підряд.

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 комунального форми власності.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, та 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 "_____" _____ 20__р. до "_____" _____ 20__р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладання 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 або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій стороні. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що і цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

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;
- 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, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.

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

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

10.10. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу 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 _____ за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін:

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі майна.

«ОРЕНДОДАВЕЦЬ»

М.П.

«ОРЕНДАР»

М.П.

Додаток 1
до договору оренди № _____
від _____ року

**АКТ
приймання-передачі**

_____ року

Орендодавець передає, а орендар приймає згідно умов Договору оренди комунального майна № _____ від _____ року

_____.

Технічний та санітарний стан приміщення-

_____.

Потребує/не потребує поточного або капітального ремонту чи поточного і капітального ремонту.

«ОРЕНДОДАВЕЦЬ»

«ОРЕНДАР»

М.П.

М.П.