

**Типовий договір оренди нерухомого  
комунального майна Компаніївської селищної ради**

\_\_\_\_\_ “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_ року  
(місце укладення)

\_\_\_\_\_ (повна назва Орендодавця)  
\_\_\_\_\_ (надалі - Орендодавець) в особі

\_\_\_\_\_,  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)  
що діє на підставі \_\_\_\_\_, з одного боку,  
(назва документа)

та \_\_\_\_\_  
(повна назва особи Орендаря)

(далі - Орендар) в особі \_\_\_\_\_,  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець на підставі \_\_\_\_\_ передає, а  
Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно (далі - Майно),  
загальною площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, розміщене на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
за адресою: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ поверсі (ах), вартість якого визначена на підставі балансу і становить  
балансову (залишкову) вартість в сумі \_\_\_\_\_ грн. Майно передається в оренду з  
метою \_\_\_\_\_

**2. Умови передачі та повернення орендованого майна**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін,  
зазначений у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору ( у  
разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж на три роки – не раніше дати  
державної реєстрації договору) та акта приймання-передачі Майна, а також здійснення  
авансового платежу згідно з пунктом 3.8 цього Договору.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права  
власності на це Майно. Власником Майна залишається Компаніївська селищна рада, а  
Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті  
приймання – передачі орендованого Майна.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем  
Орендодавцю аналогічно до порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим  
Договором. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання  
сторонами акта приймання - передачі. З цього дня припиняється нарахування орендної  
плати.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання – передачі покладається на сторону,  
яка передає Майно іншій стороні Договору.

2.6. Плата, яка справляється з орендаря або суборендаря будівлі або іншої  
капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею

(орендної плати) і плати за користування земельною ділянкою.

Орендар відшкодовує Орендодавцю відповідну частину плати за користування земельною ділянкою, на якій розташоване Майно та земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди.

Відшкодування плати за користування земельною ділянкою визначається в розмірі, пропорційному площі частини Майна, що орендується.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики і становить без ПДВ за перший місяць оренди \_\_\_\_\_ грн. Відшкодування плати за користування земельною ділянкою становить \_\_\_\_\_ грн у рік.

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

Якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди у зв'язку з відсутністю даних про індекс інфляції, цей пункт викладається в такій редакції:

3.1.1. Орендна плата визначається на підставі Методики і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) \_\_\_\_\_ грн.

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

Орендна плата за перший місяць оренди - \_\_\_\_\_ визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за

\_\_\_\_\_ .  
(місяці, роки)

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

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

3.3. Орендна плата та відшкодування плати за користування земельною ділянкою (далі – Орендна плата) перераховується Орендодавцю до 10 числа наступного місяця, після місяця, за який здійснюється платіж.

3.4. До орендної плати не включається плата за комунальні послуги: забезпечення електроенергією, теплом, водопостачання та водовідведення, вивіз твердих відходів, обслуговування та ремонт комунальних мереж, елементів приміщень, догляд за прибудинковою територією, охорона внутрішньої території, її упорядкування та витрати на утримання орендованого майна, які згідно з договором оренди зобов'язується надавати Орендодавець. Такі суми сплачуються Орендарем окремо за відповідними договорами.

3.5. Розмір орендної плати та комунальних послуг у беззаперечному порядку переглядається на вимогу однієї зі сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата, частина земельного податку, а також плата за надані послуги: експлуатаційні, забезпечення електроенергією, теплом, водою та інші, перераховані несвоєчасно, або в неповному обсязі, стягується відповідно до чинного законодавства України.

3.7. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів

3.8. Зобов'язання Орендаря (крім бюджетних організацій) по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за 1 місяць.

3.9. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не у повному обсязі,

перераховується "Орендодавцю" з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний прострочений календарний день оплати відповідно до чинного законодавства України.

Якщо на дату сплати орендної плати заборгованість по ній складає загалом не менше ніж три місяці, орендар також сплачує штраф у розмірі 10% від суми заборгованості. (Норми даного пункту не застосовуються для бюджетних організацій у випадку затримання бюджетних призначень).

3.10. У разі припинення (розірвання) договору оренди Орендар сплачує орендну плату по день повернення майна за актом приймання - передачі включно. Закінчення строку дії договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість по орендній платі, якщо така виникла, в повному обсязі, враховуючи відповідні санкції.

3.11. У разі зміни діючих тарифів на оренду нежитлового приміщення, вартості землі, орендна плата відповідно підлягає зміні, починаючи зі строку введення нового тарифу, про що укладається нова додаткова угода.

#### **4. Використання амортизаційних відрахувань**

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар.

Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Право власності на майно, придбане Орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна - територіальним громадам району.

#### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату, плату на користування земельною ділянкою, комунальні послуги та витрати на утримання орендованого майна.

5.3. Своєчасно за свій рахунок здійснювати поточний та капітальний ремонт орендованих основних фондів. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на здійснення їх поліпшень. При необхідності виконання капітального ремонту орендованого майна Орендар попередньо погоджує кошторис з Орендодавцем та умови його виконання. Якщо орендар подає заяву на погодження орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на пректно- кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.4. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

5.5. За свій рахунок провести всі протипожежні заходи, а також протягом 10 днів після заселення оформити в органах державного пожежного нагляду дозвіл на експлуатацію орендованого приміщення з наданням копії дозволу Орендодавцю.

5.6. В орендованому приміщенні нести відповідальність за дотримання правил пожежної безпеки, за свої кошти забезпечувати орендоване приміщення засобами пожежної безпеки.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно від ризику випадкової загибелі чи пошкодження не менше ніж на його вартість за звітом про оцінку (у випадках, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта – не менше ніж на його балансову вартість) на користь Орендодавця в порядку, визначеному законодавством, з наданням копій

страхового полісу Орендодавцю. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застраховане.

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

5.9. Відшкодувати витрати Орендодавця на утримання орендованого Майна та надані комунальні послуги Орендарю.

5.10. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця.

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

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

5.13. У разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна укласти з Орендодавцем нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати.

## **6. Права Орендаря**

Орендар має право:

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

6.2. Самостійно здійснювати господарську діяльність у межах, визначених статутом, чинним законодавством України та цим Договором.

6.3. В установленому порядку з письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

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

6.5. Орендар має право передавати окремі площі орендованого майна у суборенду фізичним та юридичним особам тільки за попередньою згодою Орендодавця. Суборендну плату у розмірі, що перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решту суборендної плати, що перевищує орендну плату за суб'єкт суборенди, Орендар спрямовує Орендодавцю.

6.6. Не відповідати за зобов'язаннями Орендодавця.

## **7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки,- після державної реєстрації Договору.

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

7.3. У випадках 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 припинення чи розірвання Договору відшкодувати Орендарю вартість зроблених ним невід'ємних поліпшень орендованого майна за наявності письмового дозволу Орендодавця на таке поліпшення в межах суми збільшеної вартості орендованого майна в результаті таких поліпшень.

7.5. У п'ятиденний термін після підписання сторонами Договору повідомляти про це орган Антимонопольного комітету України у випадках коли:

Орендар або Орендодавець згідно із законодавством займають монополльне становище на ринку;

внаслідок укладення Договору підприємець або група підприємців можуть зайняти монополльне становище на ринку;

сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення Договору (Орендарю або Орендодавцю), перевищують показники, визначені законодавством.

7.6 Здійснювати контроль за станом об'єкта оренди.

## **8. Права Орендодавця**

Орендодавець має право:

8.1. Безперешкодно 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 в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.3. Відмовитися від Договору і вимагати повернення Майна, якщо орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців.

У разі відмови орендодавця від Договору даний Договір є розірваним з моменту одержання орендарем повідомлення орендодавця про відмову від Договору.

8.4. При зміні методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого майна укласти з Орендарем нову додаткову угоду про встановлення нової орендної плати.

8.5. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем умов Договору.

8.6. Не відповідати за зобов'язаннями Орендаря.

## **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. Спори, які виникають за цим Договором або у 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 з "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

10.2. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни і доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

10.3. За ініціативою однієї зі сторін цей Договір може бути розірвано за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.4. При припиненні або розірванні 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. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.5. При відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди, на продовження або зміну Договору, даний Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

10.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря 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;  
 відчуження (у тому числі шляхом приватизації) орендованого майна орендарем  
 (за участю орендаря);  
 загибелі орендованого Майна;  
 достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду, господарського  
 суду;

банкрутства Орендаря;  
 ліквідації Орендаря – юридичної особи або Орендодавця;  
 смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);  
 відмови Орендодавця від Договору у зв'язку з несплатою протягом трьох місяців  
 орендної плати, плати за користування земельною ділянкою, комунальних та інших  
 послуг, наданих Орендодавцем за відповідними договорами;  
 відмови Орендаря укласти нову додаткову угоду про встановлення нової  
 орендної плати у разі зміни методики розрахунку орендної плати за оренду нерухомого  
 майна;

випадків, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.8. При припиненні або розірванні цього Договору Майно протягом трьох  
 робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. Якщо Орендар затримав повернення  
 Майна він несе ризик його випадкового знищення або пошкодження.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання  
 сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі  
 при поверненні майна покладається на Орендаря.

10.10. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна,  
 Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної  
 плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.12. Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має  
 однакову юридичну силу.

### **11. Платіжні та поштові реквізити сторін:**

Орендодавець

Орендар

### **12. Додатки**

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

розрахунки орендної плати;  
 розрахунок комунальних послуг;  
 акт приймання-передачі орендованого Майна;  
 звіт про оцінку Майна, що передається в оренду (при проведенні незалежної  
 оцінки майна);

витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (при  
 оренді нерухомого майна на строк, не менший, ніж три роки).

Орендодавець

Орендар

М. П.

М. П.

