



УКРАЇНА

БЕРШАДСЬКА РАЙОННА РАДА ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

## ***Р І Ш Е Н Н Я***

29 квітня 2011 року

6 сесія 6 скликання

### **Про Типовий договір оренди майна**

Відповідно до ст.ст. 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» на виконання вимог ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», враховуючи рекомендації постійних комісій районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації і з питань бюджету та економічних реформ, районна рада **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до спільної власності територіальних громад району (додається).
2. Дане рішення набирає чинності з першого числа наступного місяця після його прийняття, але не раніше дня офіційного оприлюднення.
3. Орендодавцям-балансоутримувачам майна спільної власності територіальних громад району при укладенні договорів оренди забезпечити відповідність істотних умов типовому договору оренди.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації (Гаврилишина К.С.) та з питань бюджету та економічних реформ (Кушпела В.Я.).

Голова районної ради

М. Бурлака

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ  
індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що  
належить до спільної власності територіальних громад району**

м.Бершадь

«\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_р.

Сторона 1 (в подальшому іменована «Орендодавець»), в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_ (Закон, статут, довіреність тощо), з одного боку  
та Сторона 2 (в подальшому іменована «Орендар») в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_ (Закон, статут, довіреність тощо), з другого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

### І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно \_\_\_\_\_ (повна назва) загальною площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (для нерухомого майна), що знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_, для здійснення відповідної діяльності \_\_\_\_\_.

1.2. Вартість майна визначена згідно зі звітом про оцінку/актом оцінки на «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 200\_\_р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю \_\_\_\_\_ грн.

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

1.3. Стан майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

### ІІ. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ Орендаря у володіння та користування майном настає одночасно із підписанням сторонами акту приймання-передавання вказаного майна, який складається не пізніше десяти днів з моменту підписання сторонами цього Договору.

2.2. Передача майна в оренду не спричиняє передачу права власності на це майно. Майно залишається спільною комунальною власністю територіальних громад Бершадського району. Орендар володіє і користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення або розірвання цього договору об'єкт оренди повертається Орендодавцеві аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю за цим Договором.

Об'єкт оренди вважається поверненим з моменту підписання сторонами акту приймання-передавання.

У разі якщо Орендар затримав повернення майна протягом 10-денного строку, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

2.4. Обов'язок по складанню акту приймання-передавання покладається на сторону, яка передає об'єкт оренди іншій стороні Договору.

2.5. Ризик випадкової загибелі несе Орендодавець, а в разі невиконання пункту 5.14. даного договору – Орендар.

### **III. ОРЕНДНА ПЛАТА**

3.1 Орендна плата (за базовий місяць) визначається відповідно до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад району, затвердженої рішенням районної ради або визначається за результатами конкурсу на право оренди комунального майна у разі його проведення.

3.2. Плату за експлуатаційні витрати Орендар сплачує згідно з розшифровкою всіх витрат щомісячно. Плата за комунальні послуги (за 1 кв.м.) змінюється пропорційно змінам розцінок за ці послуги.

3.3. Розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством України.

3.4. Визначену орендну плату у 100% розмірі та плату за комунальні послуги Орендар зобов'язаний сплачувати на розрахунковий рахунок Орендодавця-балансоутримувача не пізніше 10-го числа наступного місяця за розрахунковим. В разі несвоєчасної сплати орендної плати та комунальних послуг Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення включаючи день оплати.

3.5. У разі припинення дії даного договору орендна плата та плата за комунальні послуги сплачується Орендарем по день фактичної передачі приміщення Орендодавцю.

3.6. Сплата орендної плати Орендарем проводиться шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок Орендодавця.

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

3.8. Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом корегування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за місяць.

3.9. Орендна плата за кожен наступний місяць визначається шляхом корегування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за розрахунковий місяць.

### **IV. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ**

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються його балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

### **V. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно у відповідності до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендодавцеві орендну плату та плату за комунальні послуги.

5.3. У разі припинення дії Договору оренди повернути Орендодавцеві орендоване майно в належному стані не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням фізичного зносу.

5.4. При проведенні Орендарем ремонту чи переобладнання Орендар несе матеріальну відповідальність за якість проведених робіт та за всі пошкодження, що викликані цими роботами.

5.5. Не здійснювати без письмової згоди органу управління майном перебудову та перепланування приміщення, що орендується.

5.6. Проводити за свій рахунок усі необхідні протипожежні заходи, а також матеріально відповідати перед Орендодавцем за можливі збитки, нанесені пожежею в разі її виникнення з вини Орендаря.

5.7. Підтримувати орендоване майно в належному стані, передбаченому санітарними та протипожежними правилами, запобігати його пошкодженню.

5.8. Проводити за власний рахунок поточний ремонт орендованого приміщення.

5.9. Допускати посадових осіб Орендодавця для обстеження орендованого майна, а також надавати документи для перевірки характеру діяльності, сплати орендної плати, наявності пільг.

5.10. Письмово повідомляти Орендодавця про зміну юридичного статусу підприємства, керівника, юридичної адреси, реквізитів банку.

5.11. Не укладати договори (контракти, угоди), в тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням орендованого майна другою юридичною або фізичною особою без погодження з органом управління майном.

5.12. Звільнити об'єкт оренди:

- в зв'язку з аварійною ситуацією або стихійним лихом, що може спричинити руйнування елементів будинку – терміново;

- при зносі будинку, постановці його на комплексний капітальний ремонт, чи реконструкцію з відселенням – на протязі місяця після отримання письмового повідомлення Орендодавця.

5.13. У разі виникнення надзвичайних ситуацій негайно допускати представників відповідних служб в приміщення для припинення дії негативних факторів.

5.14. Протягом місяця після укладання цього договору застрахувати орендоване майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку на користь Орендодавця і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим.

## **VI. ПРАВА ОРЕНДАРЯ**

Орендар має право:

6.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність відповідно до п.1.1. цього Договору в межах визначених чинним законодавством України.

6.2. Вказати своє місцезнаходження, розпорядок роботи у приміщенні, що орендується, шляхом розміщення відповідних вивісок, вказівних табличок, рекламних стендів.

6.3. Орендар не відповідає по зобов'язаннях Орендодавця.

6.4. Всі невідокремлені поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем, є спільною власністю територіальних громад Бершадського району і їх вартість відшкодуванню не підлягає.

## **VII. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно згідно п.1 цього Договору по акту приймання-передачі.

7.2. Усувати пошкодження та наслідки аварій комунікацій у приміщенні, що орендується, які відбулися не з вини Орендаря.

## **VIII. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ**

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати стан майна, переданого в оренду за цим Договором шляхом вільного доступу свого представника для візуального обстеження майна.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін у Договір оренди або розривати його в односторонньому порядку у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок неналежного його використання, невиконання умов Договору та у випадках передбачених п.5.12 даного Договору. Договір розривається в односторонньому порядку шляхом направлення Орендарю рекомендованим листом обґрунтованого письмового повідомлення щодо розірвання договору. Договір вважається розірваним через один місяць з наступного дня після отримання Орендарем відповідного повідомлення.

8.3. Орендодавець не відповідає по зобов'язаннях Орендаря.

## ІХ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань, згідно з Договором оренди, сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

9.2. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються шляхом переговорів. Якщо згоди не буде досягнуто, спір вирішується в судовому порядку.

## Х. СТРОК ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір укладено строком на \_\_\_\_\_ (за заявою Орендаря без нотаріального посвідчення строком до 3 років), що діє з «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. включно.

10.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору.

10.3. Зміна або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом 20 днів. Одностороння відмова від виконання Договору та внесення змін не допускаються.

Зміни і доповнення, що передбачається внести до договору попередньо погоджуються постійною комісією районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації або районною радою у разі укладення договору без оголошення конкурсу на підставі рішення районної ради.

10.4. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін відповідно до п.8.2 Договору або за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. У разі відсутності заяви жодної зі сторін про припинення Договору до закінчення його строку так і після закінчення – протягом 30 днів, він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

Після закінчення строку договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення нового договору оренди, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник (балансоутримувач) має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору.

10.6. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

10.7. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено з врахуванням пункту 10.5. даного Договору;
- достроково за рішенням суду та у випадках згідно умов Договору;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

10.8. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

10.9. Договір складено в 2-х автентичних примірниках, що мають однакову юридичну силу для кожної із сторін Договору.

## ХІ. ДОДАТКИ

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

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку/довідка про балансову вартість 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 три роки).

## ХІІ. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

**Керуючий справами виконавчого  
апарату районної ради**

**М.Грабчак**