



УКРАЇНА
Івано-Франківська область
Тлумацька районна рада
VI демократичне скликання
(дев'ятнадцята сесія)

РІШЕННЯ

Від 30 травня 2013 р. №381-19/13
м. Тлумач

**Про затвердження Типового
договору оренди нерухомого майна
спільної власності територіальних
громад сіл, селища, міста району в
новій редакції**

У зв'язку із прийняттям рішення «Про Порядок передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста району в новій редакції», районна рада

вирішила:

1. Затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста району в новій редакції (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника голови районної ради В.Габурака.

Голова районної ради

Михайло Вишневський

Затверджено
рішенням районної ради
від 30.05.2013 року №381-19/13

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл,
селищ, міст району

м.Тлумач від " ____ " _____ 2013 р.

Ми, що нижче підписалися _____

(повна назва Орендодавця)

надалі "Орендодавець", в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

що діє на підставі _____
(рішення районної ради чи рекомендації постійної комісії районної ради з питань підприємництва та регуляторної політики чи погодження голови районної ради)

з однієї сторони, та _____

(повна назва Орендаря)

надалі "Орендар" в особі керівника _____
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

що діє на підставі _____ з другої сторони,
(статут, положення, довіреність)

уклали цей договір оренди нерухомого майна (далі – Договір) про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування
_____ загальною площею _____ кв.м, за адресою _____
(будинок, приміщення)

_____ (надалі – Об'єкт оренди),
що перебуває на балансі _____
(повна назва Балансоутримувача)

Вартість Об'єкта оренди визначена відповідно до Звіту про оцінку Об'єкта оренди становить без ПДВ _____ грн.

1.2. Об'єкт оренди передається Орендарю з метою _____

2. Умови і терміни передачі та повернення Об'єкта оренди

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди з моменту підписання сторонами Акту приймання-передачі. Термін оформлення Акту приймання-передачі Об'єкта оренди не може перевищувати трьох календарних днів з дня підписання цього Договору.

2.2. Передача майна в оренду не надає Орендарю право власності на це майно. Майно залишається у спільній власності територіальних громад сіл, селища, міста району.

2.3. Після закінчення дії цього Договору, у тому числі у разі його припинення у зв'язку із відмовою Орендодавця від Договору в порядку статті 782 Цивільного

кодексу України, або у випадку іншого розірвання, включаючи розірвання Договору внаслідок істотної зміни обставин (стаття 652 Цивільного кодексу України), набрання законної сили рішення суду про визнання цього Договору недійсним, неукладеним або про застосування наслідків нікчемної угоди, Орендар повертає Орендодавцеві Об'єкт оренди по акту приймання-передачі у погоджений Сторонами термін, але не пізніше як протягом 20-ти календарних днів із дня припинення дії Договору.

2.4. Оформлення акту приймання-передачі здійснює сторона, яка передає Об'єкт оренди іншій стороні Договору.

3. Взаємовідносини Орендодавця і Орендаря

3.1. Відносини, що виникають між сторонами, регулюються чинним законодавством України та цим Договором.

3.2. Орендар зобов'язується:

3.2.1. Використовувати Об'єкт оренди за призначенням відповідно до пункту 1.2. цього Договору.

3.2.2. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату.

3.2.3. Не надавати Об'єкт оренди в суборенду цілком або частково іншим особам, організаціям без письмового дозволу Орендодавця.

3.2.4. Утримувати Об'єкт оренди у справному стані, за власні кошти і за письмовим погодженням Орендодавця здійснювати його поточний і капітальний ремонт та реконструкцію (невід'ємні поліпшення).

3.2.5. Підтримувати чистоту Об'єкта оренди, а також закріпленої території згідно з санітарними правилами.

3.2.6. Забезпечувати дотримання правил протипожежної безпеки відповідно до вимог чинного законодавства.

3.2.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати на користь Балансоутримувача Об'єкт оренди на суму не меншу за вартість, встановлену експертним шляхом в порядку визначеному чинним законодавством. Копію договору страхування подати Балансоутримувачу.

3.2.8. Укласти з власником землі договір оренди земельної ділянки. Копію договору Оренди земельної ділянки подати Балансоутримувачу.

3.2.9. Письмово повідомити Орендодавця про зміну юридичного статусу Орендаря, керівника, юридичної адреси та реквізитів банку.

3.2.10. У місячний термін із дня укладення цього Договору укласти з Балансоутримувачем договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста району і надання комунальних послуг та про спільне користування будинком та прибудинковою територією.

3.3. Орендар має право:

3.3.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність, використовуючи Об'єкт оренди за призначенням відповідно до п.1.2 цього Договору.

3.3.2. У випадку прийняття рішення про приватизацію Об'єкта оренди, брати участь у його приватизації в порядку, визначеному чинним законодавством.

3.3.3. При належному виконанні умов цього Договору, після закінчення строку дії Договору, має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк.

3.4. Орендодавець має право:

3.4.1. Контролювати стан та ефективність використання Об'єкта оренди.

3.4.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до Договору або його розірвання у разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок неналежного його використання Орендарем або невиконання умов Договору.

3.4.3. В односторонньому порядку розірвати цей Договір відповідно до статті 782 Цивільного кодексу України.

3.5. Орендодавець зобов'язується:

3.5.1. Передати Орендарю Об'єкт оренди по акту приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором.

3.5.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах цього Договору.

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста району, визначення пропорції її розподілу і порядку використання, затвердженої рішенням районної ради від 21 червня 2012 р. №226-13/12, і становить _____ грн. з ПДВ на місяць.

4.2. Орендна плата перераховується на рахунок Орендодавця і вноситься Орендарем щомісячно не пізніше 15 числа наступного місяця з врахуванням індексу інфляції. До орендної плати не включаються витрати за комунальні послуги, пов'язані з використанням та утриманням Об'єкта оренди.

4.3. Платіжні документи на перерахування Орендодавцеві орендних платежів подаються Орендарем установам банку до настання терміну платежу.

4.4. Розмір орендної плати може бути змінено в разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів, а також а інших випадках, передбачених чинним законодавством.

4.5. Своєчасно не перерахована або перерахована не в повному розмірі орендна плата стягується за весь період заборгованості на рахунок Орендодавця з врахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який нараховувалася пеня із заборгованої суми за кожний день прострочення (включаючи день оплати), визначеної Законом України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань".

4.6. Зобов'язання Орендаря зі сплати орендної плати забезпечується внесенням на рахунок Орендодавця завдатку у розмірі орендної плати за два місяці, нарахованої згідно з цим Договором. Орендодавець зараховує ці кошти у рахунок сплати Орендарем орендної плати в останньому періоді дії цього Договору.

5. Відповідальність сторін

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором, зокрема:

5.1.1. У разі погіршення стану Об'єкта оренди чи його загибелі з вини Орендаря, Орендар відшкодовує Орендодавцеві нанесені збитки, при умові, що не зможе довести, що погіршення сталося не з його вини. Сума реальних збитків, які Орендар повинен відшкодувати Орендодавцеві, визначається в порядку, встановленому чинним законодавством.

5.1.2. У випадку невиконання Орендарем зобов'язання щодо повернення Орендодавцеві Об'єкта оренди відповідно до пункту 2.3 цього Договору, він сплачує Орендодавцеві неустойку в сумі подвійного розміру орендної плати, встановленої і нарахованої згідно з цим Договором, з врахуванням ПДВ за період безпідставного користування Об'єктом оренди.

5.2. Орендар не відповідає за будь-які зобов'язання Орендодавця перед третіми особами.

5.3. Орендодавець не відповідає за будь-які зобов'язання Орендаря та перед третіми особами.

6. Використання амортизаційних відрахувань

6.1. Амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення будівлі, в якій розташований Об'єкт оренди, у тому числі і на сам Об'єкт оренди.

6.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селища, міста району.

7. Строк чинності, умови зміни та припинення дії Договору

7.1. Цей договір діє з _____ по _____.

7.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку Договору, в 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.

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

7.4. У разі припинення або розірвання цього Договору, поліпшення Об'єкта оренди-здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця і які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря. Вартість поліпшень Об'єкта оренди, здійснених Орендарем без згоди Орендодавця і які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

7.5. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря або перехід права власності на Об'єкт оренди не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди, і він зберігає свою чинність для нового власника Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

7.6. Цей Договір припиняється у випадках:

7.6.1. Закінчення строку, на який його було укладено. Про Припинення Договору в цьому випадку Сторони повідомляють одна одну не пізніше як в місячний термін із дня закінчення цього Договору.

7.6.2. Приватизації Об'єкта оренди за участю Орендаря.

7.6.3. Загибелі Об'єкта оренди.

7.6.4. Достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням господарського суду.

7.6.5. Банкрутства Орендаря та у інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

7.6.6. Невиконання пунктів 3.2 і 4.6 цього Договору.

7.6.7. Розірвання Договору Орендодавцем в односторонньому порядку згідно

зі статтею 782 Цивільного кодексу України.

7.7. Орендодавець має право відмовитись від цього Договору і вимагати повернення Орендарем Об'єкта оренди, якщо Останній не вносить орендну плату, визначену згідно з пунктом 4.1 цього Договору, протягом трьох місяців. У разі такої відмови, Договір вважається розірваним з дня одержання Орендарем письмового повідомлення Орендодавця.

7.8. Договір оренди підлягає продовженню при умові, що Орендар належним чином виконував умови нього Договору, у тому числі своєчасно та в повному обсязі сплачував орендну плату, і не пізніше як за 30 календарних днів до закінчення терміну дії цього Договору подав Орендодавцеві письмову заяву на продовження терміну його дії.

7.9. Договір оренди не підлягає продовженню у випадках:

7.9.1. Необхідності використання Об'єкта оренди для потреб власника.

7.9.2. Прийняття районною радою рішення про приватизацію Об'єкта оренди на конкурентних засадах.

7.9.3. Порушення Орендарем істотних умов цього Договору.

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

7.11. Цей Договір укладено в 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу. Один зберігається в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій – в Балансоутримувача.

8. Додаткові умови

8.1. _____

8.2. _____

8.3. _____

9. Платіжні та поштові реквізити сторін:

ОRENДОДАВЕЦЬ _____

ОRENДАР _____

10. Додатки

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

До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі Об'єкта оренди.

Орендодавець

Орендар

