

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади (далі - Договір)

	_____ (число, місяць, рік-словами)
Орендодавець _____, (ідентифікаційні дані Орендодавця: повна назва, код ЄДРПОУ, адреса, місцезнаходження, прізвище, ім'я, по-батькові, посада особи, що підписала Договір, посилання на документ, що надає повноваження на підписання, адреса електронної пошти тощо) (далі - Орендодавець), Орендар _____, (ідентифікаційні дані Орендаря: повна назва, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код (паспортні дані), адреса, місцезнаходження, прізвище, ім'я, по-батькові, посада особи, що підписала Договір, посилання на документ, що надає повноваження на підписання, адреса електронної пошти тощо) (далі - Орендар), Балансоутримувач _____, (ідентифікаційні дані Балансоутримувача: повна назва, код ЄДРПОУ, адреса, місцезнаходження, прізвище, ім'я, по-батькові, посада особи, що підписала Договір, посилання на документ, що надає повноваження на підписання, адреса електронної пошти тощо) (далі - Балансоутримувач), уклали цей Договір про наведене нижче: 1. Предмет Договору 1.1. Орендодавець, Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно _____ (інформація про об'єкт оренди: - вид майна (нерухоме майно або інше окреме індивідуально визначене); - адреса, площа та/або інші ідентифікаційні ознаки; - посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщена інформація про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди) або посилання на опубліковане інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди або відповідне рішення про продовження договору оренди без аукціону; - інформація про належність до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, а у разі належності майна: вказується за наявності - дата погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною та орган, що надав таке погодження, а також вказується дата, номер, сторони охоронного договору) (далі- Майно) 1.2. Вартість Майна становить: _____ (зазначається: - вид вартості відповідно до ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту або балансова (залишкова) вартість); - сума в грн (без ПДВ); - дата визначення (дата оцінки для ринкової (оціночної) вартості або остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку для балансової вартості) 1.3. Майно передається в оренду для _____ (зазначається цільове призначення Майна відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди) або посилання на опубліковане інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, або відповідно до рішення про продовження договору оренди без аукціону) строком з _____ по _____ . (зазначається день, місяць, рік. *) <i>*Якщо майно передається в погодинну оренду, то зазначається графік використання.</i>	

1.4. Процедура, за якою Майно отримано в оренду

(зазначається одне з формулювань: «аукціон», «без аукціону», «продовження за результатами аукціону», «продовження без проведення аукціону»)

1.5. *Додаткові умови оренди

(зазначаються додаткові умови оренди, номер і дата рішення, яким ці умови затверджені)

** цей пункт вказується у разі наявності додаткових умов оренди, інформація про які не відображується в інших розділах (пунктах) цього Договору.*

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 акта приймання-передачі Майна з Балансоутримувачем.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю _____ грн.*

(зазначається вартість майна, визначена у пункті 1.2 цього Договору, але якщо ринкова вартість такого майна не здійснювалась, зазначається балансова вартість майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати (без ПДВ) за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100.)

2.3. У разі припинення, розірвання, відмови від договору Майно повертається Орендарем Балансоутримувачу. Орендар повертає Майно аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим договором. Майно вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі (акта повернення з оренди).

2.4. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі майна в оренду та з оренди покладається на Балансоутримувача.

3. Орендна плата

Орендна плата за перший місяць оренди становить – _____ грн.

(Вказується:

1. з посиланням на застосовану норму ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (далі-Закон) або Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМ України від 03.06.2020 № 483 (далі-Порядок), зазначається спосіб визначення орендної плати, зокрема, одне з таких формулювань:

- «за результатами проведення аукціону»,

- «на підставі Методики розрахунку орендної плати»,

- «на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої Договором, що продовжується»,

- «пропонований розмір орендної плати»

2. місяць, рік оренди;

3. сума в грн. без ПДВ;

4. відображається розрахунок орендної плати з врахуванням індексації відповідно до умов цього договору та Методики розрахунку орендної плати.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого Майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 4.12 цього Договору.

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

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

**У разі встановлення орендної плати в розмірі 1 гривня в рік цей пункт викладається у такій редакції:*

«Індексація орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції».

3.4. Розмір орендної плати за перший місяць оренди підлягає коригуванню на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати, на яку було визначено орендну плату за перший місяць оренди (базовий місяць) або стартову орендну плату, до дати підписання акта

5. Права Орендаря

Орендар має право:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього договору.

5.2. За письмовою згодою Балансоутримувача проводити поточний/капітальний ремонт за рахунок власних коштів без зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати.

5.3. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідного рішення Орендодавця про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат в рахунок орендної плати, проводити такий капітальний ремонт.

5.4. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідних рішень органів місцевого самоврядування про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, проводити такі поліпшення з правом компенсації їх вартості у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.*

**Цей пункт застосовується у разі отримання майна в оренду за результатами електронного аукціону (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди), за результатами конкурсного визначення.*

5.5. *Орендар має право передати в суборенду частину орендованого ним Майна та зобов'язаний протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди надати Орендодавцю, Балансоутримувачу один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному законодавством для потенційного орендаря для участі в електронному аукціоні (крім документів, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика) та внести зміни в Договір оренди щодо врахування розміру плати за суборенду в розрахунку та сумі орендної плати. Плата за суборенду визначається у подвійному розмірі орендної плати. Договір суборенди набуває чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

**Цей пункт зазначається у разі отримання нерухомого майна в оренду:*

- *за результатами електронного аукціону (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди) та при умові, що оголошення про передачу майна в оренду (оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди) містило згоду орендодавця на передачу майна в суборенду;*
- *при продовженні без аукціону на тих самих умовах договорів оренди нерухомого майна, укладених до 27.12.2019 р., при умові, що договір який продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.*

6. Обов'язки Орендодавця та Балансоутримувача.

Орендодавець зобов'язаний:

6.1. Не перешкоджати Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.2. Контролювати наявність, стан, напрями використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, а також здійснювати інші контрольні функції відповідно до Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна, затвердженого рішенням міської ради.

Балансоутримувач зобов'язаний:

6.3. Забезпечити передачу Майна в оренду Орендарю згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна.

6.4. Контролювати наявність, стан, напрями використання Майна, переданого в оренду за цим Договором шляхом обстеження орендованого Майна один раз на шість місяців зі складанням акта обстеження, в якому зазначається:

- використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, в тому числі санітарний та технічний стан, здійснення заходів протипожежної безпеки тощо;
- факти суттєвого (більш ніж три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів за період дії Договору оренди;
- наявність діючого договору страхування (в тому числі відсутність заборгованості зі сплати страхових платежів).

6.5. Контролювати стан сплати орендної плати та постійно вживати оперативних заходів

щодо недопущення заборгованості зі сплати орендної плати.

6.6. У випадку не виконання орендарем обов'язку щодо вчасного та в належному стані повернення майна з оренди за актом приймання-передачі Балансоутримувач зобов'язаний нараховувати орендарю неустойку у подвійному розмірі орендної плати за весь час безпідставного користування.

6.7. В разі передачі Орендарем Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Балансоутримувач зобов'язаний нараховувати орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.*

**У випадку, якщо цей Договір не передбачає наявності у Орендаря права щодо передачі майна в суборенду цей пункт викладається у такій редакції:*

«В разі передачі Орендарем Майна в суборенду (в користування третім особам) Балансоутримувач зобов'язаний нараховувати орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати».

7. Права Орендодавця та Балансоутримувача.

7.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного виконання умов цього договору, а також в разі невиконання орендарем умов цього Договору.

7.2. Балансоутримувач має право зарахувати частину орендної плати в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

8. Відповідальність і вирішення спорів за договором

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

8.2. Орендар, який допустив погіршення стану орендованого Майна, відшкодовує Балансоутримувачу збитки, якщо не доведе, що погіршення сталися не з його вини.

8.3. У випадку передачі Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.*

**У випадку, якщо цей Договір не передбачає наявності у Орендаря права щодо передачі майна в суборенду цей пункт викладається у такій редакції:*

«У випадку передачі Майна в користування третім особам Орендар сплачує Балансоутримувачу штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати».

8.4. В разі невиконання Орендарем вимог, щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, Орендар щомісячно сплачує Балансоутримувачу неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі за весь час безпідставного користування включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити Балансоутримувачу заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, передбачені цим Договором.

8.5. Орендодавець за письмової пропозиції Балансоутримувача має право достроково розірвати Договір оренди в порядку, передбаченому чинним законодавством, у разі передачі Орендарем Майна в користування третій особі в порушення умов цього Договору, несвоєчасної сплати орендної плати, як передбачено цим Договором та чинним законодавством з питань оренди, та в інших випадках порушення та невиконання Орендарем умов цього Договору.

8.6. Орендар несе відповідальність за дотримання Правил благоустрою, затверджених рішенням міської ради.

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

9. Умови зміни та припинення договору

9.1. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього 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 та штрафних санкцій, передбачених цим Договором - до виконання зобов'язань.

9.2. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень органів місцевого самоврядування за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

9.3. Продовження цього Договору на новий строк здійснюється з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень органів місцевого самоврядування. З заявою про продовження цього Договору на новий строк Орендар повинен звернутися до Орендодавця не раніше ніж за чотири місяці та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору і подати документи, визначені законодавством з питань оренди комунального майна. Якщо чинний Орендар має заборгованість зі сплати орендної плати, він може звернутися із заявою про продовження договору лише після погашення ним такої заборгованості, але не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору. У випадку пропуску Орендарем цього строку договір припиняється на підставі закінчення строку, на який його було укладено і Орендар втрачає переважне право на його продовження.

9.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

9.5. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». З цієї підстави договір вважається припиненим на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення Договору.

9.6. Орендодавець за письмовою пропозицією Балансоутримувача має право відмовитися від Договору оренди і вимагати повернення майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від цього Договору він є розірваним з моменту одержання орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

9.7. За згодою сторін Орендар має право достроково розірвати Договір оренди, повідомивши про це Орендодавця та Балансоутримувача.

9.8. Питання компенсації Орендарю вартості витрат на проведення невід'ємних поліпшень у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна вирішується відповідно до цього Договору, чинного законодавства з питань оренди комунального майна та відповідних рішень органів місцевого самоврядування, в тому числі рішень про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень.

9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, зроблених без дотримання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та без наявності чи всупереч відповідних рішень органів місцевого самоврядування про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, комунальною власністю.

9.10. У разі припинення Договору оренди у випадках припинення юридичної особи - Орендаря, смерті фізичної особи - Орендаря, визнання Орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем, які не можна відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є комунальною власністю.

9.11. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою Балансоутримувача, проте витрати Орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

9.12. Договір припиняється у разі:

- а) закінчення строку, на який його було укладено, якщо інше не визначено Порядком;
- б) знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження;
- в) приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
- г) встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- д) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України з питань оренди комунального майна та цим Договором.

9.13. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу,

один зберігається у Орендодавця, другий видається Орендарю, третій - Балансоутримувачу. Додатки: Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додається: Акт приймання-передачі орендованого Майна; Висновок про оцінку Майна* <i>*додається у разі наявності.</i> Реквізити сторін:		
Орендодавець:	Орендар:	Балансоутримувач:

Секретар міської ради

В.ДІДЕНКО

Заступник директора департаменту інфраструктури
міста - начальник управління житлової політики і майна

Н. ВІТКОВСЬКА