



УКРАЇНА
КРАСНОКУТСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
БОГОДУХІВСЬКОГО РАЙОНУ
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ
XIV сесія VIII скликання

« 12 » жовтня 2021 р.

№ 2650-VIII

смт Краснокутськ

**Про затвердження Примірних
договорів оренди комунального майна
Краснокутської селищної територіальної громади
Богодухівського району Харківської області**

Керуючись статтею 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», підпунктом 1 пункту а) статті 29, частиною 1 статті 52 та частиною 6 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Краснокутська селищна рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Примірний договір оренди комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади (передача майна в оренду внаслідок проведення аукціону) (додаток 1).
2. Затвердити Примірний договір оренди комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади (передача майна в оренду без проведення аукціону) (додаток 2).
3. Затвердити Примірний договір оренди комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади (продовження оренди внаслідок проведення аукціону) (додаток 3).
4. Затвердити Примірний договір оренди комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади (продовження оренди без аукціону) (додаток 4).
5. Відділу комунальної власності апарату селищної ради та іншим орендодавцям майна Краснокутської селищної територіальної громади при підготовці проєктів договорів оренди комунального майна брати за основу зазначені Примірні договори оренди комунального майна.
6. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, транспорту, зв'язку (голова Сергій СУСЛО).

Краснокутський селищний голова

Ірина КАРАБУТ

Додаток 1
до рішення XIV сесії VIII скликання
Краснокутської селищної ради
від 12 жовтня 2021 року № 2650-VIII

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди комунального майна Краснокутської селищної
територіальної громади
(передача майна в оренду внаслідок проведення аукціону)

"__" ____ 20__ року смт Краснокутськ

(повне найменування орендодавця)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

Який діє на підставі _____
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з однієї сторони, та

(повне найменування орендаря)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місце знаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДАР, в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

який діє на підставі _____
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з другої сторони, що іменуються разом-Сторони, керуючись нормами законодавства, зокрема, але не обмежуючись: Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. №483 (надалі-Порядок), Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), статтю 511 Цивільного Кодексу України, відповідно до якої у випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора, уклали цей Договір про нижче наведене:

1.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ внаслідок проведення аукціону, (посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду) передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування _____

(нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно)

_____ загальною площею
м², що знаходиться за адресою: _____

_____ далі-Майно, що належить до комунальної власності та знаходиться на балансі _____

(повне найменування балансоутримувача)

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

надалі- БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

Цільове призначення Майна _____

Належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини- _____

(погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, реквізити охоронного договору щодо Майна)

(дата, номер, сторони цього Договору))

1.2. Балансова залишкова вартість Майна, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача- _____

(сума (грн), без ПДВ, станом на « ____ » ____ 20 р.

(остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення)

АБО Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача _____

_____ (сума (грн), без ПДВ, станом на « ____ » ____ 20 р.

(остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення)

1.3. Страхова вартість становить _____ (сума (грн), без ПДВ.

1.4. Витрати Орендодавця (Балансоутримувача), пов'язані із проведенням оцінки Майна, _____ гривень.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за перший місяць (_____) становить _____ гривень,

(сума прописом)

у тому числі ПДВ _____ гривень.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом

коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання Майна (комунальних послуг, послуг з управління Майном, 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 а/або напряду із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.3.5. цього Договору.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди визначається за результатам аукціону.

3.3. Орендар сплачує орендну плату (_____)
(отримувач орендної плати)

щомісяця не пізніше останнього числа поточного місяця оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця/Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний до 20-го числа поточного місяця отримати рахунок на сплату орендної плати та акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.5. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за _____ кількість місяців (надалі-Авансовий платіж) в сумі _____ (_____) гривень на підставі протоколу про результати електронного аукціону.

3.6. Орендодавець і Балансоутримувач можуть звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість.

3.7. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

3.9. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.10. Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 3 робочих днів з дати припинення договору звільнити Майно від належних Орендарю речей і повернути його за Актом повернення з оренди орендованого Майна (далі-Акт повернення), в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду з урахуванням нормального Фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані ремонтні роботи – то разом із такими роботами.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати повернення Майна із оренди (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) та штрафні санкції.

4.1.3. Сплатити платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів, нарахованих до дати повернення Майна з оренди.

4.1.4. Відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря, або в разі демонтажу або іншого вилучення проведених ремонтних робіт.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний(і) оглянути Майно і зафіксувати в Акті повернення його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та договором про надання комунальних послуг Орендарю.

Орендодавець складає Акт повернення у трьох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Орендар зобов'язаний:

4.3.1. Підписати три примірники Акта повернення не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два підписані примірники разом із ключами від Майна (у разі якщо доступ до Майна забезпечується ключами).

4.3.2. Звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Актів повернення.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акту повернення.

4.5. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за даним Договором за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. На підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради за погодженням Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт Майна і виступати замовником проектування та виконання ремонтних робіт.

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку.

5.1.3. На перерахунок орендної плати на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради шляхом зменшення її розміру на 50% на строк не більше місяців один раз протягом строку оренди.

5.1.4. На компенсацію вартості здійснених невід'ємних поліпшень Майна від нового орендаря Майна, в порядку та на умовах, встановлених Порядком, якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

5.1.5. На компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати Майно відповідно до призначення, визначеного у пп.1.1. цього Договору.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

6.3.1. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Майна.

6.3.2. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та Балансоутримувача.

6.3.3. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.3.4. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу Майна Балансоутримувач або Орендодавець повідомляють Орендаря електронною поштою або по телефону принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Майна необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Майну чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.3.5. Протягом 15 робочих днів з дати укладання цього Договору укласти договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення,

електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів.

6.3.6. Протягом _____ терміну здійснити заходи щодо усунення Невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит» (в разі проведення такого аудиту).

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗОК ОРЕНДАРЯ З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у п.1.3. Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору (-ів) страхування надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії такого (-их) договору (-ів).

7.1.2. Постійно поновлювати договір страхування протягом строку оренди.

7.2. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.3. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю або Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі _____

_____ (у разі понесення Орендарем або Балансоутримувачем таких витрат).

8. СУБОРЕНДА

8.1. Орендар має право передати Майно в суборенду на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради, в разі надходження заяви від Орендаря.

8.2. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається із урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

8.3. Орендар може укладати договір суборенди лише з особами, які мають право орендувати комунальне майно Краснокутської селищної територіальної громади та відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.4. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі.

9. ГАРАНТІЇ СТОРІН

ГАРАНТІЇ ОРЕНДОДАВЦЯ І БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

9.1. Орендодавець і Балансоутримувач гарантують Орендарю, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до Майна може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Майна у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про Майно, відповідає дійсності.

9.1.3. Балансоутримувач уклав охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору, як його невід'ємна частина.

ГАРАНТІЇ ОРЕНДАРЯ

9.2. Орендар гарантує Орендодавцю та Балансоутримувачу, що:

9.2.1. Має можливість за рахунок власних або залучених фінансових ресурсів, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.2.2. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у п.3.5. цього Договору.

9.2.3. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у п.1.5. цього Договору.

10.

ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

10.1. _____.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

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

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

12. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір діє до _____. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до чинного законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі, у випадках, коли після його укладення чинним законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням норм, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, за взаємною згодою Сторін до закінчення строку дії Договору шляхом укладання Договору про внесення змін та доповнень.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється за зверненням Орендаря, що подається останнім з відповідними документами за 3 місяці до закінчення строку дії Договору, з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком. Недотримання Орендарем зазначеного строку є підставою для відмови у продовженні Договору.

12.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений Порядком спосіб.

12.6. Перехід права власності на Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

12.7. Договір припиняється у разі:

12.7.1. Закінчення строку на який його укладено;

12.7.2. Приватизації об'єкта оренди (Майна) Орендарем (за участю Орендаря);

12.7.3. Припинення юридичної особи – Орендаря або юридичної особи–Орендодавця (за відсутності правонаступника);

12.7.4. Смерті фізичної особи – Орендаря;

12.7.5. Визнання Орендаря банкрутом;

12.7.6. Знищення або значне пошкодження Майна.

12.7.7. Досягнення згоди Сторін щодо його припинення.

12.8. Договір може бути достроково припинений (розірваний) Орендодавцем, якщо Орендар:

12.8.1. Відмовився від підписання Акта приймання-передачі Майна одночасно з підписанням Договору, про що складено відповідний акт;

12.8.2. Надав недостовірну інформацію про право бути Орендарем відповідно до ст.4 Закону;

12.8.3. Допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.8.4. Використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

12.8.5. Передав Майно, його частину у користування іншій особі, без письмового дозволу Орендодавця, крім випадків, передбачених п.8.1 цього Договору, з наданням Орендодавцю копії договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.8.6. Уклав договір суборенди з особами, які не можуть бути орендарями комунального майна Краснокутської селищної ради та не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.8.7. Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.8.8. Порушує додаткові умови оренди, визначені розділом 10 цього Договору;

12.8.9. Порушив терміни страхування Майна, зазначені в п.п.7.1.1., 7.1.2. Договору.

Про припинення (розірвання) Договору Орендар повідомляється письмово. Повідомлення про дострокове припинення (розірвання) направляється на електронну адресу Орендаря, а також рекомендованим відправленням за адресами

місцезнаходження Орендаря та Майна. Договір вважається припиненим (розірваним) з моменту отримання Орендарем повідомлення.

13. ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів здати припинення Договору повернути Майно в порядку, визначеному даним Договором.

13.2. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

13.3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

13.4. Поліпшення Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у п.п.5.1.1.,5.1.2. цього Договору, які можливо відокремити від Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які неможливо відокремити без шкоди для Майна – комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади. При цьому, Орендар має право згідно з Порядком на відшкодування своїх витрат в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості Майна.

13.5. Невід'ємні поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у п.п.5.1.1.,5.1.2. цього Договору, є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади, а їх вартість компенсації не підлягає.

13.6. У разі припинення Договору у випадках, визначених п.п.12.7.3.-12.7.6.,

13.7. Вартість поліпшень Майна, зроблених Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, а такі поліпшення є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади.

14. ІНШЕ

14.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 10 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

14.3. Заміна сторони у зобов'язанні за даним Договором відбувається відповідно до чинного законодавства.

14.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

15. Реквізити для розрахунків:

15.1. Розрахунки по договору здійснюються Орендарем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок_____.

15.2. Реквізити для сплати орендної плати: -р/р _____,
_____, МФО _____, ідентифікаційний код –
_____. Телефон бухгалтерії _____.

16.ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

“ОРЕНДАР”

Адреса електронної пошти Орендаря,
на яку надсилаються офіційні
повідомлення за цим Договором.

М.П.

М.П.

Додатки:

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

- 1) Протокол про результати електронного аукціону;
- 2) Акт приймання-передачі Майна.

Додаток 2

до рішення XIV сесії VIII скликання
Краснокутської селищної ради
від 12 жовтня 2021 року № 2650-VIII

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди комунального майна Краснокутської селищної
територіальної громади
(передача майна в оренду без проведення аукціону)

" ____ " _____ 20__ року

смт Краснокутськ

(повне найменування орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі _____

(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

який діє на підставі _____

(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з однієї сторони, та

(повне найменування орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДАР, в особі _____

(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

який діє на підставі _____

(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з другої сторони, що іменуються разом-Сторони, керуючись нормами законодавства, зокрема, але не обмежуючись: Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483 (надалі-Порядок), Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), статтею 511 Цивільного Кодексу України, відповідно до якої у випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування _____

(нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно)

_____ загальною площею
м², що знаходиться за адресою:

далі-Майно, що належить до комунальної власності Краснокутської селищної територіальної громади та знаходиться на балансі _____,

(повне найменування балансоутримувача)

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

надалі— БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

Цільове призначення Майна _____

Належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини — _____

(погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, реквізити охоронного договору щодо Майна)

(дата, номер, сторони цього Договору))

1.2. Ринкова (оціночна) вартість, визначена незалежною (експертною) оцінкою _____ в сумі _____ (сума (грн), без ПДВ, станом на «_____» _____ 21р., та затверджена рішенням виконавчого комітету Краснокутської селищної ради «_____» _____ 21р. № _____

1.3. Страхова вартість становить _____ (сума (грн), без ПДВ.

1.4. Витрати Орендодавця (Балансоутримувача), пов'язані із проведенням оцінки Майна, _____ гривень.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за перший місяць (_____) становить _____ гривень, у тому числі ПДВ _____ гривень. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання Майна (комунальних послуг, послуг з управління Майном, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньо

будинкових 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 на пряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.3.5. цього Договору.

3.2. Орендар сплачує орендну плату (_____)
(отримувач орендної плати)

щомісяця не пізніше останнього числа поточного місяця оренди.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця/Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний до 20-го числа поточного місяця отримати рахунок на сплату орендної плати та акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.4. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за 2 місяці (надалі-Авансовий платіж) в сумі _____ (_____) гривень.

3.5. Орендодавець і Балансоутримувач можуть звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість.

3.6. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання-передачі Майна.

3.8. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.9. Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 3 робочих днів з дати припинення договору звільнити Майно від належних Орендарю речей і повернути його за Актом повернення з оренди орендованого Майна (далі-Акт повернення), в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані ремонтні роботи – то разом із такими роботами.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати повернення Майна із оренди (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) та штрафні санкції.

4.1.3. Сплатити платежі за договором про відшкодування витрат

Балансоутримувача на утримання Майна та розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів, нарахованих до дати повернення Майна з оренди.

4.1.4. Відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря, або в разі демонтажу або іншого вилучення проведених ремонтних робіт.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний (і) оглянути Майно і зафіксувати в Акті повернення його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та договором про надання комунальних послуг Орендарю.

Орендодавець складає Акт повернення у трьох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Орендар зобов'язаний:

4.3.1. Підписати три примірники Акта повернення не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два підписані примірники разом із ключами від Майна (у разі якщо доступ до Майна забезпечується ключами).

4.3.2. Звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Актів повернення.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

4.5. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за даним Договором за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. На підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради за погодженням Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт Майна і виступати замовником проектування та виконання ремонтних робіт.

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку.

5.1.3. На перерахунок орендної плати на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради шляхом зменшення її розміру на 50% на строк не більше місяців один раз протягом строку оренди.

5.1.4. На компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати Майно відповідно до призначення, визначеного у пп.1.1. цього Договору.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому

санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

6.3.1. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Майна.

6.3.2. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та Балансоутримувача.

6.3.3. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.3.4. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю зайвого використання та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу Майна Балансоутримувач або Орендодавець повідомляють Орендаря електронною поштою або по телефону принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Майна необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Майну чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.3.5. Протягом 15 робочих днів з дати укладання цього Договору укласти договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення, електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів.

6.3.6. Протягом _____ терміну здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит» (вразі проведення такого аудиту).

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗОК ОРЕНДАРЯ З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у п.1.3.

Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору(ів) страхування надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії такого (их) договору(ів).

7.1.2. Постійно поновлювати договір страхування протягом строку оренди.

7.2. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.3. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю або Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі

_____ (у разі понесення Орендарем або Балансоутримувачем таких витрат).

8. СУБОРЕНДА

8.1. Орендар немає права передавати Майно в суборенду.

9. ГАРАНТІЇ СТОРІН

ГАРАНТІЇ ОРЕНДОДАВЦЯ І БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

9.1. Орендодавець і Балансоутримувач гарантують Орендарю, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до Майна може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Майна у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про Майно, відповідає дійсності.

9.1.3. Балансоутримувач уклав охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її(його) частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору, як його невід'ємна частина.

ГАРАНТІЇ ОРЕНДАРЯ

9.2. Орендар гарантує Орендодавцю та Балансоутримувачу, що:

9.2.1. Має можливість за рахунок власних або залучених фінансових ресурсів, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.2.2. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у п.3.5. цього Договору.

9.2.3. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у п.1.5. цього Договору.

10. ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

10.1. _____.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з даним Договором та чинним

законодавством України.

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

12.СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір діє до_____. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до чинного законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі, у випадках, коли після його укладення чинним законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням норм, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, за взаємною згодою Сторін до закінчення строку дії Договору шляхом укладання Договору про внесення змін та доповнень.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється за зверненням Орендаря, що подається останнім з відповідними документами за 3 місяці до закінчення строку дії Договору, з урахуванням вимог, встановлених статтею 183 Закону та Порядком. Недотримання Орендарем зазначеного строку є підставою для відмови у продовженні Договору.

12.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений Порядком спосіб.

12.6. Перехід права власності на Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

12.7. Договір припиняється у разі:

12.7.1. Закінчення строку на який його укладено;

12.7.2. Приватизації об'єкта оренди (Майна) Орендарем (за участю Орендаря);

12.7.3. Припинення юридичної особи–Орендаря або юридичної особи–Орендодавця (за відсутності правонаступника);

12.7.4. Смерті фізичної особи–Орендаря;

12.7.5. Визнання Орендаря банкрутом;

12.7.6. Знищення або значне пошкодження Майна.

12.7.7. Досягнення згоди Сторін щодо його припинення.

12.8. Договір може бути достроково припинений (розірваний) Орендодавцем, якщо Орендар:

12.8.1. Відмовився від підписання Акта приймання-передачі Майна одночасно з підписанням Договору, про що складено відповідний акт;

12.8.2. Надав недостовірну інформацію про право бути Орендарем відповідно до ст.4 Закону;

12.8.3. Допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.8.4. Використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує

Майно за забороненим цільовим призначенням;

12.8.5. Передав Майно, його частину у користування іншій особі, без письмового дозволу Орендодавця, крім випадків, передбачених п.8.1 цього Договору, з наданням Орендодавцю копії договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.8.6. Уклав договір суборенди з особами, які не можуть бути орендарями комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади та не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.8.7. Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.8.8. Порушує додаткові умови оренди, визначені розділом 10 цього Договору;

12.8.9. Порушив терміни страхування Майна, зазначені в п.п. 7.1.1., 7.1.2. Договору.

Про припинення (розірвання) Договору Орендар повідомляється письмово. Повідомлення про дострокове припинення (розірвання) направляється на електронну адресу Орендаря, а також рекомендованим відправленням за адресами місцезнаходження Орендаря та Майна. Договір вважається припиненим (розірваним) з моменту отримання Орендарем повідомлення.

13. ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення Договору повернути Майно в порядку, визначеному даним Договором.

13.2. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

13.3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

13.4. Поліпшення Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у п.п.5.1.1., 5.1.2. цього Договору, які можливо відокремити від Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які неможливо відокремити без шкоди для Майна – комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади. При цьому, Орендар має право згідно з Порядком на відшкодування своїх витрат в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості Майна.

13.5. Невід'ємні поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у п.п.5.1.1., 5.1.2. цього Договору, є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади, а їх вартість компенсації не підлягає.

14. ІНШЕ

14.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 10 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке

посвідчення несе Орендар.

14.3. Заміна сторони у зобов'язанні за даним Договором відбувається відповідно до чинного законодавства.

14.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

15. Реквізити для розрахунків:

15.1. Розрахунки по договору здійснюються Орендарем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок_____.

15.2. Реквізити для сплати орендної плати: р/р_____,
_____, МФО _____, ідентифікаційний код –
_____. Телефон бухгалтерії_____.

16. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

“ОРЕНДАР”

Адреса електронної пошти
Орендаря, на яку надсилаються
офіційні повідомлення за цим
Договором.

М.П.

М.П.

Додатки:

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

1). Акт приймання-передачі Майна.

Додаток 3
до рішення XIV сесії VIII скликання
Краснокутської селищної ради
від 12 жовтня 2021 року № 2650-VIII

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди комунального майна Краснокутської селищної
територіальної громади
(продовження оренди внаслідок проведення аукціону)

"__" _____ 20__ року

смт Краснокутськ

(повне найменування орендодавця)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

Який діє на підставі _____
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

З однієї сторони, та

(повне найменування орендаря)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДАР, в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

Який діє на підставі _____
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

З другої сторони, що іменуються разом-Сторони, керуючись нормами законодавства, зокрема, але не обмежуючись: Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483 (надалі-Порядок), Законом України

«Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), статтею 511 Цивільного Кодексу України, відповідно до якої у випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора, уклали цей Договір про нижченаведене:

1.ПРЕДМЕТДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ внаслідок проведення аукціону, (посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до Оголошення про передачу майна в оренду) передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування _____

(нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно)

_____ Загальною площею
м², що знаходиться за адресою: _____

_____ ,
далі-Майно, що належить до комунальної власності Краснокутської селищної територіальної громади та знаходиться на балансі _____

_____ ,
(повне найменування балансоутримувача)

Місцезнаходження якого зареєстровано: _____

надалі- **БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.**

Цільове призначення Майна _____

Належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини- _____

(погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, реквізити охоронного договору щодо Майна)

_____ ,
(дата, номер, сторони цього Договору))

1.2. Балансова залишкова вартість Майна, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача- _____

(сума (грн), без ПДВ, станом на «__» _____ 20 р.

(остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення)

АБО

Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача _____

_____ (сума (грн), без ПДВ, станом на «__» _____ 20 р.

(остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення)

1.3. Страхова вартість становить _____ (сума (грн), без ПДВ.

1.4. Витрати Орендодавця (Балансоутримувача), пов'язані із проведенням оцінки Майна, _____ гривень.

2.УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

3.ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за перший місяць (_____) становить _____ гривень,

(сума прописом)

У тому числі ПДВ _____ гривень.
Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання Майна (комунальних послуг, послуг з управління Майном, 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 6.3.5. цього Договору.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди визначається за результатами аукціону.

3.3. Орендар сплачує орендну плату (_____)
(отримувач орендної плати)

Щомісяця не пізніше останнього числа поточного місяця оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця/Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний до 20-го числа поточного місяця отримати рахунок на сплату орендної плати та акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.5. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує Орендну плату за _____ кількість місяців (надалі-Авансовий платіж) в сумі _____ (_____) гривень на підставі протоколу про результати електронного аукціону.

3.6. Орендодавець і Балансоутримувач можуть звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість.

3.7. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання – передачі Майна.

3.9. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.10. Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 3 робочих днів з дати припинення договору звільнити Майно від належних Орендарю речей і повернути його за Актом повернення з оренди орендованого Майна (далі-Акт повернення), в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального Фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані ремонтні роботи – то разом із такими роботами.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати повернення Майна із оренди (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) та штрафні санкції.

4.1.3. Сплатити платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та розрахуватись з надавачами комунальних послуг відповідно до укладених договорів, нарахованих до дати повернення Майна з оренди.

4.1.4. Відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря, або в разі демонтажу або іншого вилучення проведених ремонтних робіт.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний(і) оглянути Майно і зафіксувати в Акті повернення його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та договором про надання комунальних послуг Орендарю.

Орендодавець складає Акт повернення у трьох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Орендар зобов'язаний:

4.3.1. Підписати три примірники Акта повернення не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два підписані примірники разом із ключами від Майна (у разі якщо доступ до Майна забезпечується ключами).

4.3.2. Звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Актів повернення.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

4.5. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за даним Договором за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. На підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради за погодженням Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт Майна і виступати замовником проектування та виконання ремонтних робіт.

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку.

5.1.3. На перерахунок орендної плати на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради шляхом зменшення її розміру на 50% на строк не більше

місяців один раз протягом строку оренди. На компенсацію вартості здійснених невід'ємних поліпшень Майна від нового орендаря Майна, в порядку та на умовах, встановлених Порядком, якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

5.1.4. На компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати Майно відповідно до призначення, визначеного у пп.1.1. цього Договору.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, в рахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

6.3.1. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Майна.

6.3.2. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та Балансоутримувача.

6.3.3. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

Орендар несе відповідальність зад отримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.3.4. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу Майна Балансоутримувач або Орендодавець повідомляють Орендаря електронною поштою або по телефону принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Майна необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Майну чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.3.5. Протягом 15 робочих днів з дати укладання цього Договору укласти

договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення, електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів.

6.3.6. Протягом _____ терміну здійснити заходи щодо усунення Невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит» (в разі проведення такого аудиту).

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗОК ОРЕНДАРЯ З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у п.1.3. Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору (-ів) страхування надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірені належним чином копії такого (-их) договору (-ів).

7.1.2. Постійно поновлювати договір страхування протягом строку оренди.

7.2. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.3. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю або Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі _____

_____ (у разі понесення Орендарем або Балансоутримувачем таких витрат).

8. СУБОРЕНДА

8.1. Орендар має право передати Майно в суборенду на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради, в разі надходження заяви від Орендаря.

8.2. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається із урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

8.3. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які мають право орендувати комунальне майно Краснокутської селищної територіальної громади та відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.4. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі.

9. ГАРАНТІЇ СТОРІН

ГАРАНТІЇ ОРЕНДОДАВЦЯ І БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

9.1. Орендодавець і Балансоутримувач гарантують Орендарю, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до Майна може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання - передачі разом із комплектом ключів від Майна у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про Майно, відповідає дійсності.

9.1.3. Балансоутримувач уклав охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору, як його невід'ємна частина.

ГАРАНТІЇ ОРЕНДАРЯ

9.2. Орендар гарантує Орендодавцю та Балансоутримувачу, що:

9.2.1. Має можливість за рахунок власних або залучених фінансових ресурсів, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.2.2. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у п.3.5. цього Договору.

9.2.3. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у п.1.5. цього Договору.

10.

ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

10.1. _____.

11.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

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

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

12.

СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір діє до _____. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до чинного законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню).- Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі, у випадках, коли після його укладення чинним законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням норм, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, за взаємною згодою Сторін до закінчення строку дії Договору шляхом укладання Договору про внесення змін та доповнень.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється за зверненням Орендаря, що подається останнім з відповідними документами за 3 місяці до закінчення строку дії Договору, з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком. Недотримання Орендарем зазначеного строку є підставою для відмови у продовженні Договору.

12.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений Порядком спосіб.

12.6. Перехід права власності на Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

12.7. Договір припиняється у разі:

12.7.1. Закінчення строку на який його укладено;

12.7.2. Приватизації об'єкта оренди (Майна) Орендарем (за участю Орендаря);

12.7.3. Припинення юридичної особи – Орендаря або юридичної особи–Орендодавця (за відсутності правонаступника);

12.7.4. Смерті фізичної особи – Орендаря;

12.7.5. Визнання Орендаря банкрутом;

12.7.6. Знищення або значне пошкодження Майна.

12.7.7. Досягнення згоди Сторін щодо його припинення.

12.8. Договір може бути достроково припинений (розірваний) Орендодавцем, якщо Орендар:

12.8.1. Відмовився від підписання Акта приймання-передачі Майна одночасно з підписанням Договору, про що складено відповідний акт;

12.8.2. Надав недостовірну інформацію про право бути Орендарем відповідно до ст.4 Закону;

12.8.3. Допусти в прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.8.4. Використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

12.8.5. Передав Майно, його частину у користування іншій особі, без письмового дозволу Орендодавця, крім випадків, передбачених п.8.1 цього Договору, з наданням Орендодавцю копії договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.8.6. Уклав договір суборенди з особами, які не можуть бути орендарями комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади та не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.8.7. Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.8.8. Порушує додаткові умови оренди, визначені розділом 10 цього Договору;

12.8.9. Порушив терміни страхування Майна, зазначені в п.п. 7.1.1., 7.1.2. Договору.

Про припинення (розірвання) Договору Орендар повідомляється письмово. Повідомлення про дострокове припинення (розірвання) направляється на електронну адресу Орендаря, а також рекомендованим відправленням за адресами

місцезнаходження Орендаря та Майна. Договір вважається припиненим (розірваним) з моменту отримання Орендарем повідомлення.

13.ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення Договору повернути Майно в порядку, визначеному даним Договором.

13.2. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

13.3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

13.4. Поліпшення Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у п.п.5.1.1.,5.1.2. цього Договору, які можливо відокремити від Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які неможливо відокремити без шкоди для Майна – комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади. При цьому, Орендар має право згідно з Порядком на відшкодування своїх витрат в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості Майна.

13.5. Невід'ємні поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у п.п.5.1.1.,5.1.2. цього Договору, є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади, а їх вартість компенсації не підлягає.

13.6. У разі припинення Договору у випадках, визначених п.п.12.7.3.-12.7.6.,

13.7. Договору, вартість поліпшень Майна, зроблених Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, а такі поліпшення є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади.

14.ІНШЕ

14.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 10 робочих днів здати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

14.3. Заміна сторони у зобов'язанні за даним Договором відбувається відповідно до чинного законодавства.

14.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

15.Реквізити для розрахунків:

15.1. Розрахунки по договору здійснюються Орендарем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок_____.

15.2. Реквізити для сплати орендної плати: -р/р _____,
_____, МФО _____, ідентифікаційний код –
_____. Телефон бухгалтерії _____.

13.ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

“ОРЕНДАР”

Адреса електронної пошти

Орендаря, на яку надсилаються
офіційні повідомлення за цим
Договором.

М.П.

М.П.

Додатки:

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

- 1) Протокол про результати електронного аукціону;
- 2) Акт приймання – передачі Майна.

Додаток 4
до рішення XIV сесії VIII скликання
Краснокутської селищної ради
від 12 жовтня 2021 року № 2650-VIII

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди комунального майна Краснокутської селищної
територіальної громади
(продовження оренди без проведення аукціону)

"__" _____ 20__ року смт Краснокутськ

(повне найменування орендодавця)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДОДАВЕЦЬ, в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

Який діє на підставі _____
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

З однієї сторони, та

(повне найменування орендаря)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____

місцезнаходження якого зареєстровано: _____

(адреса)

надалі-ОРЕНДАР, в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по-батькові)

який діє на підставі _____
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

З другої сторони, що іменуються разом-Сторони, керуючись нормами законодавства, зокрема, але не обмежуючись: Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. №483 (надалі-Порядок), Законом України

«Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), статтею 511 Цивільного Кодексу України, відповідно до якої у випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора, уклали цей Договір про нижче наведене:

1.ПРЕДМЕТДОГОВОРУ

1.1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування _____

(нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально визначене майно)

_____ загальною площею
м², що знаходиться за адресою: _____

_____ ,
далі-Майно, що належить до комунальної власності Краснокутської селищної територіальної громади та знаходиться на балансі _____

_____ ,
(повне найменування балансоутримувача)

Місцезнаходження якого зареєстровано: _____
надалі – БАЛАНСОУТРИМУВАЧ.

Цільове призначення Майна _____

Належність Майна до пам'яток культурної _____ спадщини, щойно виявлених
об'єктів культурної спадщини– _____

(погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, реквізити охоронного договору щодо Майна)

_____ ,
(дата, номер, сторони цього Договору)

1.2. Ринкова (оціночна) вартість, визначена незалежною (експертною) оцінкою
_____ в сумі _____ (сума (грн), без
ПДВ, станом на« _____ » _____ 20р., та затверджена рішенням виконавчого
комітету Краснокутської селищної ради « _____ » _____ 20 р. № _____

1.3. Страхова вартість становить _____ (сума (грн), без ПДВ.

2.УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1.Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання – передачі Майна. Акт приймання - передачі підписується між Орендодавцем, Орендарем і Балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору.

3.ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата за _____ місяць (_____) становить
_____ гривень,

(сума прописом)

у тому числі ПДВ _____ гривень.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання Майна (комунальних послуг, послуг з управління Майном, 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 6.3.5. цього Договору.

3.2. Орендар сплачує орендну плату (_____)

(отримувач орендної плати)

щомісяця не пізніше останнього числа поточного місяця оренди.

3.3. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця/Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний до 20-го числа поточного місяця отримати рахунок на сплату орендної плати та акт виконаних робіт на надання орендних послуг.

3.4. В дату укладання цього Договору або до такої дати Орендар сплачує орендну плату за два місяці (надалі-Авансовий платіж) в сумі _____ (_____) гривень на підставі протоколу про результати електронного аукціону.

3.5. Орендодавець і Балансоутримувач можуть звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим Договором, по яких у Орендаря є заборгованість.

3.6. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки НБУ (діючої на дату нарахування) від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця/Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої відповідно до пункту 3.5. цього Договору, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акту приймання – передачі Майна.

3.8. Припинення цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

3.9. Орендар зобов'язаний проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти акти звіряння.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Протягом 3 робочих днів з дати припинення договору звільнити Майно від належних Орендарю речей і повернути його за Актом повернення з оренди орендованого Майна (далі-Акт повернення), в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані ремонтні роботи – то разом із такими роботами.

4.1.2. Сплатити орендну плату, нараховану до дати повернення Майна із оренди (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) та штрафні санкції.

4.1.3. Сплатити платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та розрахуватись з надавачами

комунальних послуг відповідно до укладених договорів, нарахованих до дати повернення Майна з оренди.

4.1.4. Відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Майна з вини Орендаря, або в разі демонтажу або іншого вилучення проведених ремонтних робіт.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього Договору Орендодавець та Балансоутримувач зобов'язаний (і) оглянути Майно і зафіксувати в Акті повернення його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та договором про надання комунальних послуг Орендарю.

Орендодавець складає Акт повернення у трьох оригінальних примірниках і надає Орендарю.

4.3. Орендар зобов'язаний:

4.3.1. Підписати три примірники Акта повернення не пізніше наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю два підписані примірники разом із ключами від Майна (у разі якщо доступ до Майна забезпечується ключами).

4.3.2. Звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Актів повернення.

4.4. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем, Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

4.5. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників Акту повернення, Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної орендної плати за даним Договором за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право:

5.1.1. На підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради за погодженням Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт Майна і виступати замовником проектування та виконання ремонтних робіт.

5.1.2. Здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку.

5.1.3. На перерахунок орендної плати на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради шляхом зменшення її розміру на 50% на строк не більше

місяців один раз протягом строку оренди.

5.1.4. На компенсацію вартості здійснених невід'ємних поліпшень Майна від нового орендаря Майна, в порядку та на умовах, встановлених Порядком, якщо цей Договір продовжується на аукціоні.

5.1.5. На компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна, у порядку та на умовах, встановлених Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати Майно відповідно до призначення, визначеного у пп.1.1. цього Договору.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

6.3.1. Відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки Майна.

6.3.2. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця та Балансоутримувача.

6.3.3. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

6.3.4. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь – який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Майна Орендодавець повідомляє Орендаря електронною поштою або по телефону принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Майна необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди Майну чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. При виникненні таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.3.5. Протягом 15 робочих днів з дати укладання цього Договору укласти договори з надавачами послуг (водопостачання, водовідведення, опалення, електропостачання, утримання прибудинкової території, вивіз сміття, тощо) про надання відповідних послуг та надати Орендодавцю копії таких договорів.

6.3.6. Протягом _____ терміну здійснити заходи щодо усунення Невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит» (вразі проведення такого аудиту).

7. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ І ОBOB'ЯЗОК ОРЕНДАРЯ З ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ОЦІНКУ МАЙНА

7.1. Орендар зобов'язаний:

7.1.1. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у п.1.3. Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору (-ів) страхування надати Орендодавцю та Балансоутримувачу завірени належним чином копії такого (-их) договору (-ів).

7.1.2. Постійно поновлювати договір страхування протягом строку оренди.

7.2. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.3. Протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю або Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі

_____ (у разі понесення Орендарем або Балансоутримувачем таких витрат).

8.СУБОРЕНДА

8.1.Орендар має право передати Майно в суборенду на підставі рішення виконавчого комітету Краснокутської селищної ради, в разі надходження заяви від Орендаря.

Або

8.1. Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

8.2. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається із урахуванням обмежень, передбачених цим Договором (за наявності).

8.3. Орендар може укладати договір суборенди лише з особами, які мають право орендувати комунальне майно Краснокутської селищної територіальної громади та відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.4. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі.

9.ГАРАНТІЇ СТОРІН

ГАРАНТІЇ ОRENDOДАВЦЯ І БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

9.1. Орендодавець і Балансоутримувач гарантують Орендарю, що:

9.1.1. Повний і безперешкодний доступ до Майна може бути наданий Орендарю в день підписання Акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від Майна у кількості, зазначеній в Акті приймання-передачі.

9.1.2. Інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/ інформації про Майно, відповідає дійсності.

9.1.3. Балансоутримувач уклав охоронний договір відносно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її(його) частиною, а завірена Балансоутримувачем копія охоронного договору додається до цього Договору, як його невід'ємна частина.

ГАРАНТІЇ ОРЕНДАРЯ

9.2. Орендар гарантує Орендодавцю та Балансоутримувачу, що:

9.2.1. Має можливість за рахунок власних або залучених фінансових ресурсів, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.2.2. Одночасно або до дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у п.3.5. цього Договору.

9.2.3. Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у п.1.5. цього Договору.

10. ДОДАТКОВІ УМОВИ ОРЕНДИ

10.1. _____

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

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

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

12. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Цей Договір діє до _____. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Цей Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до чинного законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим Договором починається з дати підписання Акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього Договору.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку його дії, в тому числі, у випадках, коли після його укладення чинним законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням норм, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, з а взаємною згодою Сторін до закінчення строку дії Договору шляхом укладання Договору про внесення змін та доповнень.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється за зверненням Орендаря, що подається останнім з відповідними документами за 3 місяці до закінчення строку дії Договору, з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком. Недотримання Орендарем зазначеного строку є підставою для відмови у продовженні Договору.

12.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений Порядком спосіб.

12.6. Перехід права власності на Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору.

12.7. Договір припиняється у разі:

12.7.1. Закінчення строку на який його укладено;

12.7.2. Приватизації об'єкта оренди (Майна) Орендарем (за участю Орендаря);

12.7.3. Припинення юридичної особи – Орендаря або юридичної особи–Орендодавця (за відсутності правонаступника);

12.7.4. Смерті фізичної особи – Орендаря;

12.7.5. Визнання Орендаря банкрутом;

12.7.6. Знищення або значне пошкодження Майна.

12.7.7. Досягнення згоди Сторін щодо його припинення.

12.8. Договір може бути достроково припинений (розірваний) Орендодавцем, якщо Орендар:

12.8.1. Відмовився від підписання Акта приймання-передачі Майна одночасно з підписанням Договору, про що складено відповідний акт;

12.8.2. Надав недостовірну інформацію про право бути Орендарем відповідно до ст.4 Закону;

12.8.3. Допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати становить більше, ніж плата за 3 місяці;

12.8.4. Використовує Майно не за цільовим призначенням або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням;

12.8.5. Передав Майно, його частину у користування іншій особі, без письмового дозволу Орендодавця, крім випадків, передбачених п.8.1 цього Договору, з наданням Орендодавцю копії договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.8.6. Уклав договір суборенди з особами, які не можуть бути орендарями комунального майна Краснокутської селищної територіальної громади та не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.8.7. Перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.8.8. Порушує додаткові умови оренди, визначені розділом 10 цього Договору;

12.8.9. Порушив терміни страхування Майна, зазначені в п.п.7.1.1.,7.1.2. Договору.

Про припинення (розірвання) Договору Орендар повідомляється письмово. Повідомлення про дострокове припинення (розірвання) направляється на електронну адресу Орендаря, а також рекомендованим відправленням за адресами місцезнаходження Орендаря та Майна. Договір вважається припиненим(розірваним) з моменту отримання Орендарем повідомлення.

13.ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

13.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення Договору повернути Майно в порядку, визначеному даним Договором.

13.2. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем Акта повернення.

13.3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення Майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови якщо вони можуть бути відокремлені від Майна без заподіяння йому шкоди.

13.4. Поліпшення Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у п.п.5.1.1.,5.1.2. цього Договору, які можливо відокремити від Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які неможливо відокремити без шкоди для Майна – комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади. При цьому, Орендар має право згідно з Порядком на відшкодування своїх витрат в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості Майна.

13.5. Невід'ємні поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у п.п.5.1.1.,5.1.2. цього Договору, є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади, а їх вартість компенсації не підлягає.

13.6. У разі припинення Договору у випадках, визначених п.п.12.7.3.-12.7.6., 13.7. Договору, вартість поліпшень Майна, зроблених Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, а такі поліпшення є комунальною власністю Краснокутської селищної територіальної громади.

14. ІНШЕ

14.1. Орендар письмово повідомляє інші сторони Договору протягом 10 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

14.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

14.3. Заміна сторони у зобов'язанні за даним Договором відбувається відповідно до чинного законодавства.

14.4. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря і Орендодавця.

15. Реквізити для розрахунків:

15.1. Розрахунки по договору здійснюються Орендарем шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок_____.

15.2. Реквізити для сплати орендної плати: -р/р_____,
_____, МФО _____, ідентифікаційний код _____
_____. Телефон бухгалтерії_____.

16. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

“ОРЕНДАР”

Адреса електронної пошти
Орендаря, на яку надсилаються
офіційні повідомлення за цим
Договором.

М.П.

М.П.

Додатки:

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

- 1) Акт приймання-передачі Майна.
- 2) Розрахунок орендної плати