**Додаток 4**

**до рішення Студениківської сільської ради від**

**10.07.2018 № … – X – VІІ**

## ТИПОВИЙ ДОГОВІР

**оренди нерухомого майна (нежитлових приміщень, будівель, споруд) комунальної власності Студениківської об’єднаної територіальної громади**

**с. Студеники Дата**

Студениківська сільська рада, іменована далі «Орендодавець», в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

що діє на підставі Закону країни «Про місцеве самоврядування в Україні»,

з одного боку, та

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(повна назва особи Орендаря)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далі – «Орендар»), в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(посада, П.І.Б.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва документа)

з другого боку, уклали цей договір про наведене нижче.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове та платне користування нерухоме майно (нежитлове приміщення, будівлю, споруду) надалі – майно, на підставі рішення Студениківської сільської ради від «\_\_\_\_\_» р. № для використання його з метою, визначеною даним рішенням \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, загальною площею квадратних метрів, та розташоване(а) в будинку № \_\_\_\_\_\_ по вулиці (провулку) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.2. Вартість орендованого майна визначена на підставі звіту про експертну оцінку його вартості і становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ станом на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА.**
2. Вступ Орендаря у користування майном настає одночасно із підписанням сторонами Договору та Акту прийому-передачі вказаного майна.
3. Передача майна в оренду не спричиняє передачу Орендарю права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається Студениківська об’єднана територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.
4. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про експертну оцінку вартості майна і є невід’ємною частиною цього договору.
5. Повернення орендованого майна Орендодавцеві здійснюється шляхом підписання відповідних актів прийому-передачі.
6. **ОРЕНДНА ПЛАТА.**

3.1. Орендна плата складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(цифрами і прописом)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в місяць, без урахування ПДВ.

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі та перераховується на розрахунковий рахунок Орендодавця об’єкта оренди Орендарем щомісячно, не пізніше 25 (двадцять п'ятого) числа поточного місяця.
2. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць.
3. Розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.
4. У разі дострокового припинення Договору з ініціативи Орендаря внесені авансом платежі за оренду майна не повертаються.
5. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла балансоутримувачу об’єкта оренди, підлягає заліку в рахунок його наступних платежів.
6. Експлуатаційні витрати, оплата опалення та інших комунальних послуг оплачуються Орендарем за окремими договорами.
7. **ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

***Орендар має право:***

1. Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах визначених чинним законодавством України та цим Договором.
2. Передавати, виключно за згодою власника майна, частину нерухомого майна в суборенду фізичним та юридичним особам в порядку, передбаченому чинним законодавством та рішенням Студениківської сільської ради.
3. Має переважне право на продовження терміну дії цього Договору за умови його належного виконання.
4. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

***Орендар зобов'язується****:*

4.6. Використовувати орендоване майно виключно за його прямим призначенням згідно з рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

4.7. Утримувати орендоване майно у належному стані і в порядку, передбаченому санітарними, протипожежними правилами експлуатації та згідно вимог законодавчо-нормативних актів з охорони праці, особливу увагу звертаючи на оформлення фасаду та архітектурний облік будівлі, в якій знаходиться орендоване приміщення.

4.8. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату згідно з умовами цього Договору.

4.9. Своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого майна а також усувати ушкодження орендованого майна, які виникли з його вини.

4.10. Робити переустаткування та перепланування орендованого майна тільки за рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

4.11. В місячний термін з моменту укладення цього Договору укласти договори на користування земельною ділянкою і з відповідними експлуатаційними організаціями та оплачувати витрати за комунальні послуги, а також нести відповідальність по даним обов’язкам.

1. Здійснити страхування орендованого майна на користь Орендодавцю згідно чинного законодавства України на строк дії цього Договору. При визначенні страхової суми за основу приймається експертна оцінка вартості орендованого майна.
2. Копії договорів зазначених у п. 4.11 та п. 4.12 надати Орендодавцю у місячний термін з дати їх укладання.
3. Якщо Орендар виявив бажання достроково відмовитись від орендованого майна та зупинити дію цього Договору він повинен попередити про це Орендодавця не пізніше ніж за один місяць.
4. **ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ.**

***Орендодавець зобов'язується****:*

1. Передати орендоване майно після підписання Договору оренди згідно акту прийому-передачі об`єкта оренди в якому вказується технічний стан приміщення та інженерного устаткування на момент здачі в оренду.

***Орендодавець має право:***

1. Контролювати стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду.
2. Виступати з ініціативою щодо розірвання Договору оренди у разі :
   * 1. невнесення Орендарем двох орендних платежів підряд;
     2. погіршення стану орендованого майна;
     3. невиконання умов договору згідно п.4.7-4.12;
     4. невиконання або неналежного виконання інших умов цього Договору.
3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.
4. **ІНШІ УМОВИ.**
5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення цього Договору.
6. У разі реорганізації Орендаря останній повинен на протязі 10 днів після дати реорганізації надати Орендодавцю документи, що підтверджують правонаступництво нової юридичної особи і письмову заяву про переоформлення Договору оренди. Заборгованість по орендній платі переходить до правонаступника.
7. Амортизаційні відрахування на орендоване майно залишаються в розпорядженні балансоутримувача і використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.
8. **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.**
9. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з Договором оренди сторони несуть відповідальність передбачену чинним законодавством України та цим Договором.
10. За несвоєчасне або в неповному обсязі внесення орендної плати та сум за послуги по оформленню орендних відношень Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня за кожний день прострочення (включаючи день оплати).
11. Якщо орендоване майно в результаті дій Орендаря або неприйняття ним необхідних, достатніх та своєчасних заходів, прийде в аварійний стан, Орендар відновлює його своїми силами, за рахунок своїх коштів або повністю відшкодовує збитки, які поніс Орендодавець.
12. Орендодавець зобов'язується в разі аварії, яка сталася не з вини Орендаря, прийняти всі необхідні заходи по усуненню її наслідків.
13. У разі невиконання обов'язків за Договором, внаслідок чого Орендодавцю буде надана шкода з вини Орендаря, останній відшкодовує повну суму нанесеного збитку.
14. Спори, що виникають у ході виконання Договору оренди, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір передається на розгляд до господарського суду (суду).

**8. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ.**

8.1. Строк Оренди встановлюється:

з «\_\_\_\_» 20\_\_\_ р. до « » 20\_\_\_ р.

1. Умови Договору зберігають силу протягом дії Договору та у випадках, коли після його укладення, законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.
2. Зміна або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням сторін.
3. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом одного місяця і оформляються додатковими угодами, які є невід'ємними частинами цього Договору. Одностороння відмова від виконання Договору та внесених до нього змін не допускається.
4. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.
5. У разі розірвання Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця, які можна відокремити без завдання шкоди приміщенню, можуть бути вилучені Орендарем.
6. У випадку форс-мажорних обставин (стихійне лихо, введення особливого режиму та інше) а також виникнення соціально-суспільної необхідності щодо об`єкту оренди (капітальний ремонт, реконструкція будови і т.п.), викликаної потребами Студениківської сільської ради, орендоване Орендарем майно вилучається Орендодавцем за рішенням власника майна або уповноваженого ним органу без будь-яких відшкодувань.
7. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну Договору протягом 30-ти днів після закінчення його строку, Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах.
8. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

* закінчення строку, на який його було укладено;
* знищення об'єкта оренди;
* достроково за згодою сторін або за рішенням суду;
* достроково згідно розділу 5 цього Договору;
* банкрутства Орендаря.
  1. Достроково дія Договору припиняється у випадках:
* порушення строків внесення орендної плати більше, ніж на два місяці;
* використання Орендарем орендованого майна не за призначенням;
* погіршення стану орендованого майна;
* у випадку передачі приміщення у суборенду без попереднього узгодження з власником майна;
* не виконання договорів по експлуатаційним витратам та комунальним послугам;
* невиконання розділу 9 Договору;
* невиконання умов договору згідно розділу 4 п.п.4.7-4.10.
  1. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

1. **ДОДАТКОВІ УМОВИ.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**10. ОСОБЛИВІ УМОВИ.**

10.1. Договір складено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

* один примірник знаходиться в Орендодавця;
* другий – в Орендаря.

10.2. До договору додаються:

* розрахунок орендної плати за орендоване майно;
* звіт про експертну оцінку майна;
* акт прийому-передачі орендованого майна.

**11. РЕКВІЗИТИ ТА АДРЕСИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** | **ОРЕНДАР** |
|  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

**Сільський голова М.О.Лях**