



УКРАЇНА
ВЕРТІЇВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
НІЖИНСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ РІШЕННЯ

Від _____ 2018 року

село Вертіївка

**Про внесення змін до Рішення 25 сесії
Вертіївської сільської ради 6 скликання
від 04.12.2013 року «Про підвищення ефективності
використання комунального майна Вертіївської
територіальної громади шляхом удосконалення
орендних відносин»**

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Наказу Фонду державного майна України від 27.08.2018 р. № 1113 зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 18.09.2018 р. № 1071/32523 та керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», сільська рада **вирішила:**

1. Внести зміни до Рішення 25 сесії Вертіївської сільської ради 6 скликання «Про підвищення ефективності використання комунального майна Вертіївської територіальної громади шляхом удосконалення орендних відносин» від 04.12.2013 року та доповнити п.4 після слів « Затвердити типовий договір оренди» словами «індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Вертіївської територіальної громади».
2. Затвердити «Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Вертіївської територіальної громади» в новій редакції (додаток 4).
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань планування бюджету, фінансів, комунальної власності сільської ради.

Сільський голова

І.Г. Мороз

Проект рішення підготував:

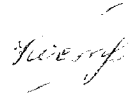
Спеціаліст 1 категорії загального відділу
організаційно-кадрової роботи та
інформаційної діяльності



Н.О.Карпова

Погоджено:

Заступник сільського голови з питань
діяльності виконавчих органів



О.І.Костюк

**Типовий договір оренди
нерухомого майна, що належить до комунальної власності Вертійвської
територіальної громади**

Село(селище) _____ " ____ " _____ року

(надалі ОРЕНДОДАВЕЦЬ) (повна назва Орендодавця)

в особі _____
(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____
(назва, дата, № документа)

з одного боку, та _____
(повна назва Орендодавця)

(надалі ОРЕНДАР) в особі _____
(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі _____
(назва, дата, № документа)

з другого боку, уклали цей ДОГОВІР про наведене нижче:

1. Предмет договору

1.1 ОРЕНДОДАВЕЦЬ передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування нежитлові приміщення (будівлю, споруду), в будівлі, місцезнаходження якого : _____ (далі **Майно**) та **реєстрований номер майна** , що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передання в оренду

Приміщення з _____ кімнат, які знаходяться на _____ поверсі вищезазначеної будівлі, площею (з урахуванням коефіцієнту перерахунку корисної площі в загальну) _____ кв. м., вартість Майна, визначена згідно зі звітом про оцінку на « ____ » _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою _____ грн.(без ПДВ).

(При передачі Майна в оренду, у разі коли Методикою розрахунку орендної плати не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, може бути зазначена балансова вартість)

1.2 Майно передається в оренду з метою _____.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1 Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін,

вказаний у Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Майна, який є невід'ємною частиною цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – не раніше дати нотаріального посвідчення цього Договору) (Додаток № 1).

В акті приймання - передачі майна зазначити технічний стан та забезпеченість об'єкта оренди інженерними комунікаціями.

2.2 Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається у комунальній власності Вертіївської територіальної громади, а Орендар користується ним протягом всього строку оренди.

2.3 У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю, у порядку, встановленому при передачі майна Орендарю. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4 Обов'язок по складанню Акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1 Орендна плата є платежем у грошовій формі, який Орендар вносить Орендодавцю незалежно від наслідків діяльності Орендаря та сплачується за весь термін фактичного користування Майном, що визначається на підставі акту приймання-передачі в оренду та акта приймання -передачі майна з орендного користування.

3.2 До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за землю.

3.3 Розмір орендної плати встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ 20 __ року (на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду комунального майна - _____ територіальної громади, затвердженої рішенням сільської (селищної) ради від " ____ " _____ року (____ сесія _____ скликання).

3.4 Розмір та порядок розрахунку орендної плати наведено у Додатку 2 до цього Договору, що є невід'ємною частиною і становить за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) - _____ гривень.

3.5. Орендну плату Орендар зобов'язаний перераховувати щомісячно не пізніше останнього числа поточного місяця, згідно виставлених рахунків Орендодавцем.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі

подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, включаючи _____ день _____ оплати.

У разі недостатності суми здійсненого платежу для виконання грошового зобов'язання у повному обсязі, ця сума погашає вимоги Орендодавця у такий черговості:

- у першу чергу відшкодовується вартість комунальних послуг;
- у другу чергу сплачується проценти і неустойки;
- у третю чергу сплачується сума орендної плати.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до Орендодавцю, підлягає у встановленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

3.8. Розмір орендної плати змінюється Орендодавцем в односторонньому порядку у випадку зміни Методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями сільської (селищної) ради.

3.9. Закінчення, припинення (розірвання) строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до місцевого бюджету

4. Використання амортизаційних відрахувань

Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються відповідно до чинного законодавства. У разі необхідності, індивідуальні особливості амортизаційних відрахувань конкретизуються у договорі.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується _____ :

5.1 Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору та своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини.

5.2 Своєчасно та у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату.

5.3. Утримувати орендоване Майно у повній збереженості, запобігати його пошкодженню та псуванню, своєчасно проводити необхідний поточний ремонт приміщень за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації. На період проведення ремонту об'єкту оренди Орендар не звільняється від сплати орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.

5.4 Утримувати Майно та прилеглу територію у належному стані, сплачувати витрати на її прибирання, і очистку при забрудненні господарською діяльністю (будівельне сміття, харчові відходи, тощо). Здійснювати обслуговування теплових, електричних та вентиляційних мереж, їх необхідний поточний ремонт, а при необхідності забезпечити доступ експлуатаційних організацій до

цих мереж з метою їх профілактичного огляду і ремонту. У разі виникнення аварійної ситуації забезпечити доступ протягом всієї доби. Виконувати усі санітарні правила.

5.5 Сплачувати фактичні витрати за користування електроенергією, іншими комунальними послугами, для чого у місячний термін оформити договори з відповідними службами.

У разі, якщо комунальні послуги сплачує Орендодавець, то цей пункт замінити пунктом наступного змісту:

«Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем (балансоутримувачем орендованого Підприємства) договір про відшкодування витрат Орендодавця (Балансоутримувача) на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю. Не укладання Договору на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю є підставою для порушення питання про дострокове розірвання Договору».

Сторони мають право конкретизувати умови цього пункту за необхідністю.

5.6 За свій рахунок проводити протипожежні заходи, нести матеріальну відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні з вини Орендаря.

5.7 Забезпечити безперешкодний доступ у будь-який час до орендованого майна представників Орендодавця для перевірки його використання за цільовим призначенням та дотримання Орендарем умов договору. Надавати Орендодавцю за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо орендованого майна.

5.8 Щомісяця, до 15 числа місяця наступного після звітнього, надсилати Орендодавцеві копію платіжного документу про сплату орендної плати, при необхідності звіт про сплату комунальних послуг.

5.9 У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього майно у належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з усіма зробленими в ньому поліпшеннями та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (часткової або повної) орендованого майна з вини Орендаря.

5.10 Протягом 10 робочих днів після укладення цього договору застрахувати орендоване Майно на користь Балансоутримувача на суму не меншу ніж його балансова (залишкова) вартість у порядку, визначеному чинним законодавством та надати копії договорів страхування Орендодавцю.

Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.11 Оформити відведення земельної ділянки протягом місяця з моменту укладення договору та сплачувати орендну плату (або податок) за землю, у разі якщо відведення земельної ділянки проведено Орендодавцем, Орендар повинен компенсувати Орендодавцю витрати на сплату орендної плати (або податку) за землю, пропорційно займаній площі.

5.12 У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі

його в оренду, з урахуванням його фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві / Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати орендованого Майна з вини Орендаря.

5.13 При проведенні Орендарем поточного ремонту чи переобладнання приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, викликані ремонтом в будинку, де знаходиться орендоване приміщення. Поточний ремонт, реконструкція, технічне переобладнання орендованого майна, проводяться Орендарем тільки з дозволу Орендодавця за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

5.14 Орендар не має права передавати третім особам права та обов'язки за цим договором без згоди Орендодавця.

5.15 У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номеру телефону, місцезнаходження письмово повідомити про це Орендодавця у **тижневий строк**.

5.16 У випадках, передбачених законодавством, здійснити нотаріальне посвідчення цього Договору (в тому числі про внесення змін до цього Договору) за рахунок своїх коштів.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1 Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов Договору.

6.2 За письмовою згодою Орендодавця:
- вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, капітальний ремонт, що зумовлює підвищення його вартості;
- виконувати всі роботи по пристосуванню приміщень до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань орендованого майна, здійснених Орендарем, і які неможливо відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.
- здавати частину орендованого приміщення (не більше 40% орендованих) в суборенду іншим особам чи організаціям . У 5-денний термін з дати отримання дозволу на суборенду надати на погодження Орендодавцю три примірники договору суборенди.

Орендодавець має право заборонити передачу майна в суборенду.

6.3 За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1 Передати Орендарю в оренду майно згідно цього Договору за актом прийому-передачі, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – після нотаріального посвідчення Договору.

7.2 Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе Орендодавець. Договір оренди повинен обов'язково бути погоджений з головою сільської (селищної) ради.

7.3 У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково) протягом трьох місяців підряд, а також у разі невиконання або неналежного виконання умов Договору вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право :

8.1 Контролювати спільно з уповноваженим органом управління (за наявності) наявність, технічний стан, напрямки та ефективність використання Майна, переданого в оренду.

8.2 Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі :

- невиконання орендованого майна відповідно до умов цього Договору,
- погіршення стану орендованого майна,
- порушення невиконання (або неналежного виконання) умов Договору.

8.3 Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складання звітів.

9. Відповідальність сторін

9.1 За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором, у тому числі зміну або розірвання його в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, передбачену законодавством України.

9.2 Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

9.3 Якщо орендар допустив погіршення орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини. За наявності вини Орендар повинен відшкодувати збитки, завдані

Орендодавцеві погіршенням майна або його загибеллю, на протязі 15 (п'ятнадцяти) днів з моменту пред'явлення відповідної вимоги Орендодавцем. У разі несвоєчасного виконання грошового зобов'язання з відшкодування завданих збитків, орендар повинен сплатити суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми за користування чужими грошовими коштами.

9.4 У разі несвоєчасного виконання зобов'язання по сплаті орендної плати, Орендар повинен сплатити Орендодавцю суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 10% річних від простроченої суми.

9.5 Орендодавець не несе відповідальності за нанесені збитки Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться в будинку (приміщенні), наданому Орендарю в оренду, або за його межами.

9.6 У разі звільнення Орендарем приміщення (будівлі, споруди) без письмового погодження, а також складання Акта про передачу об'єкту оренди в неналежному стані, Орендар несе матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю орендну плату за весь період користування. За майно, залишене Орендарем у приміщенні, Орендодавець відповідальність не несе.

9.7 Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умов зміни та припинення договору

10.1 Цей Договір діє з " ____ " _____ 20__ року по " ____ " _____ 20__ року включно.

У разі державної реєстрації та нотаріального посвідчення Договір є укладеним з моменту державної реєстрації.

10.2 Зміни і доповнення до договору допускаються в односторонньому порядку у випадках, передбачених цим договором та за взаємної згоди сторін. Всі пропозиції щодо зміни та доповнень розглядаються сторонами у двадцятиденний строк з дати їх одержання та оформлюються додатковою угодою до Договору.

10.3 Цей Договір може бути розірвано Орендодавцем в односторонньому порядку за наявності підстав, передбачених цим Договором. В інших випадках даний Договір може бути розірвано лише за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

10.4 У разі дострокового припинення Договору сторони зобов'язані завчасно попередити про це в письмовій формі.

10.5 У разі припинення або розірвання Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю Орендодавця.

10.6 Після закінчення строку дії Договору оренди орендоване майно має бути звільнено і передано Орендодавцю за актом приймання-передачі. За час фактичного користування об'єктом оренди після припинення дії даного Договору до передачі приміщення за Актом, Орендар зобов'язаний внести плату за користування приміщенням в розмірі орендної плати.

10.7 При відсутності заяв в однієї із сторін про припинення або внесення змін до Договору після припинення строку дії протягом місяця договір вважається продовжений на той строк і на тих умовах, які передбачені цим Договором.

10.8 Реорганізація як Орендодавця так і Орендаря не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору.

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

10.10. Цей Договір укладено в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1-й примірник - Орендодавцеві;
2-й примірник - Орендарю.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець - _____

Орендар - _____

12 Додатки

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

-Акт приймання-передавання орендованого Підприємства;

- Розрахунок орендної плати;

-Звіт про оцінку / акт оцінки майна Підприємства, що передаються в оренду

Орендодавець:

Орендар:

М.П.(за наявності)

М.П.(за наявності)